

Aan:

Gemeente Amsterdam, stadsdeel West  
t.a.v. Afdeling RO en Grondzaken  
Postbus 57239 1040 BC Amsterdam.

Amsterdam, 12 januari 2014.

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Rond de Graven, gemeente Amsterdam, stadsdeel West  
Identificatienummer NL.IMRO.0363.E1206BPSTD-OW01

Geachte,

Betreffende voornoemd Ontwerpbestemmingsplan (nader genoemd het 'Obp') brengen de ondertekenaars, bewoners van de woonboten in het Westelijk Marktkanaal (te weten aan de Nieuwpoortkade, Haarlemmerweg en Vredenhofpad), de volgende 'algemene' zienswijze onder uw aandacht. Deze zienswijze kan worden gezien in samenhang met de zienswijze die is uitgebracht specifiek ten aanzien van het gebied molen De Bloem.

Zij verzoeken u met nadruk de opmerkingen, suggesties e.d. te verwerken in uw nader plan resp. oplossingen voor vragen aan te dragen waardoor de mogelijkheden voor een update / vergroting van de woonboot en tevens hun woon- en leefgenot in stand blijft resp. wordt verhoogd. De aangedragen suggesties doen geen afbreuk aan het algemeen belang, noch aan dat van derden.

### **Algemene opmerking**

In het plangebied worden ligplaatsen voor woonboten bestemd in onder meer het eindrak van het Westelijk Marktkanaal. Het gaat om de woonboten langs de Nieuwpoortkade, het kleine stukje Haarlemmerweg en het Vredenhofpad. Deze bestemming is een verbetering op het huidige (nog van toepassing zijnde) bestemmingsplan Bos en Lommer, waarin het feitelijke bestaan van de woonboten aan de Nieuwpoortkade en Haarlemmerweg niet erkend wordt.

Een opmerkelijke misser in het Obp is dat er noch in de Regels, noch in de Toelichting ook maar iets wordt geregeld of opgemerkt over o.m. het walgebruik door de woonbootbewoners. De walkant, grenzend aan de ligplaatsen krijgt c.q. behoud de bestemming Verkeer en het gebruik daarvan als tuin of erf bij een woning op het water is daarmee op termijn niet verzekerd. Een strook kade langs de woonboten wordt al decennia lang zonder enig probleem voor wie dan ook feitelijk gebruikt als 'tuinen en erven'.

Helaas geen woord daarover in de Regels en Toelichting.

Het is een raadsel hoe het Stadsdeel dat voor zich ziet.

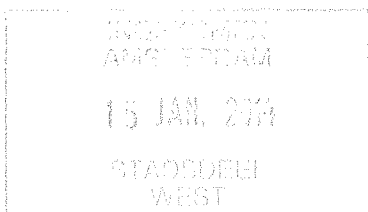
Wij gaan ervan uit dat dit een vergissing is. de bewoners willen de huidige, reeds lang bestaande, functie behouden.

Hieronder meer specifiek over het walgebruik, ligplaatsen enz.

### **Walgebruik**

Volgens artikel 13, Verkeer, zijn de voor 'Verkeer' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. verkeersareaal;
- b. uitwegen van parkeerplaatsen of aangrenzende gebouwde parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;



- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- (...) etc.

Het gebruik als 'tuin' of 'erf' staat daar niet bij en lijkt daarmee niet toegestaan, vooral als daarbij wordt gelet op andere Regels van het Obp. In artikel 15 zijn onder de bestemming Wonen 'tuinen en erven' specifiek aangeduid en in artikel 12 wordt een specifieke bestemming Tuin gegeven. Het gebruik als tuin en/of erf voor een gebied met de bestemming Verkeer lijkt dus in strijd met die bestemming. Het is daarbij zelfs de vraag of de bootbewoner op (een stukje van) de kade een afscheiding mag aanbrengen, ook dat lijkt in strijd te zijn met de bestemming Verkeer. Overigens valt hierbij op te merken dat er van gemeentewege in het verleden trottoirs en afscheidingen zijn aangelegd op enige afstand (wisselend 3-5 m) van de walkant om bewoners een 'eigen' stuk tuin/erf te verschaffen. Recentelijk is dat nog gebeurd bij de herinrichting van Landlust!

Bewoners zijn het niet eens met de handhaving Verkeer in het Obp van de strook 'privé' grond langs de walkanten bij de ligplaatsen en verzoeken een zodanige planaanpassing dat het voortbestaan van tenminste het huidige gebruik gewaarborgd is. Daar waar nadrukkelijk het algemeen belang of burenbelang in het geding zou zijn, staan bewoners open om mee te denken aan een constructieve oplossing.

Schuttingen en schuren of andere bouwwerken zoals die er nu ook al decennialang staan behoren ook buiten deze bestemming Verkeer te vallen. Ook ten aanzien van dit gebruik geldt hetgeen vermeld staat in de hierboven genoemde alinea.

### **Overgangsrecht walgebruik**

In het algemeen wordt in een nieuw bestemmingsplan geregeld middels een artikel 'overgangsrecht' of bestaande bouwwerken en gebouwen in stand mogen blijven en veranderd of vernieuwd, en of bestaand gebruik dat in strijd is met de nieuwe bestemming, onder het nieuwe plan toch mag worden voortgezet.

Volgens het overgangsrecht van artikel 24 in het Obp zijn bestaande bouwwerken/gebouwen alleen toegestaan indien daarvoor een vergunning is verstrekt. Dat is niet in alle gevallen gebeurd. Zeker niet aan de Nieuwpoortkade omdat de (ook toen reeds jarenlang bestaande) ligplaatsen aldaar niet in het bestemmingsplan Bos & Lommer waren opgenomen. Bewoners wensen een aanpassing waardoor huidige bebouwing in stand kan blijven, resp. dat het aangepast kan worden indien een algemeen belang of een belang van derden nadrukkelijk zou worden geschaad.

Zoals aangegeven is het gebruik van de stroken grond langs de ligplaatsen als tuin/erf onder het Obp niet toegestaan. Volgens het overgangsrecht blijft dat zo als dat gebruik al in strijd was met het nu nog geldende bestemmingsplan/plannen. De huidige bestemming van de wal die aan de bovengenoemde woonboten grenst is ongeveer dezelfde als de bestemming volgens het Obp. Zie ook vorige alinea. Ergo: dat gebruik is in strijd met het huidige plan en met het Obp. Ook hiervoor wensen de bewoners dat het huidige gebruik in stand kan blijven, resp. dat het aangepast kan worden indien een algemeen belang of een belang van derden nadrukkelijk zou worden geschaad.

Het nu geldende bestemmingsplan voor het Vredenhofpad is het Bestemmingsplan 'Van Slingelandtstraat / Centrale groothandelsmarkt' zoals vastgesteld in 1989. Op de daarbij behorende plankaart is de strook grond tussen de wal en de sloot deels aangewezen als Verkeersareaal (Va) en deels als Groen (G). De strook Va grenst aan de walkant en de strook G grenst aan de sloot rond de begraafplaats Vredenhof. Beide zijn gescheiden door een weg: het Vredenhofpad.

Wanneer dit Obp wordt aangenomen zal dat een reden te meer zijn voor handhaving van die regels.

### **Ligplaatsen**

Zoals eerder genoemd worden de bestaande woonboten kennelijk gelegaliseerd voor zover dat nog niet was gebeurd. Dat gebeurt door middel van artikel 14: Als in de bestemming Water de aanduiding 'ligplaats' staat, mogen daar (maximaal) zoveel woonboten ligplaats hebben als op de kaart staat aangeduid.

De woonboten staan globaal ingetekend, evenals de strook water van plm. 11-12 meter die bestemd is voor de ligplaatsen. Helaas is de maximum hoogte van woonboten volgens het Obp beperkt tot 5 meter. Gezien de moderne arkenbouw wensen bewoners een verhoging tot 6 meter. Dit stuit niet op ruimtelijke bezwaren, gezien de maximale hoogten die gelden voor de bedrijven en kantoren aan de Nieuwpoortstraat/kade, voor de ontwikkelingsmogelijkheden rond molen 'De Bloem', voor de woningen en bedrijven aan de Haarlemmerweg, voor de begraafplaats Vredenhof en gezien de in het algemeen hoog opgaande 'beboming' rond de ligplaatsen. Een belemmering van het doorzicht, zoals dat mogelijk in de binnenstad een rol speelt, is hier niet aan de orde.

N.B. Gezien de detailkaart Bedrijventerrein Landlust (2), zie Toelichting pag. 9, is het gewenst de scheiding met plankaart (3) Molen en Vredenhof pag. 10 te leggen langs de Nieuwpoortstraat ten zuiden van het parkeerterrein (gelegen zuid van de molen) en tevens ook de ligplaatsen Nieuwpoortkade 10 en 12 in te sluiten in plankaart 3 (zoals Nieuwpoortkade 4 en 6).

### ***Strook water ten behoeve van de ligplaatsen woonboten.***

Gezien hebbende de aangeduide maatvoering van de waterstrook (in het ontwerp plan gesteld op 11 meter langs Nieuwpoortkade plus Haarlemmerweg en 12 meter langs het Vredenhofpad) zijn bewoners van mening dat deze gesteld moet worden op 14 resp. 15 meter om gelegaliseerde situaties van aanliggende bedrijfsvaartuigen (al vanaf gedurende de late 70-tiger jaren) te eerbiedigen en toekomstige ontwikkelingen in het wonen/verblijven/werken op deze strook water niet nodeloos te belemmeren.

### **Toelichting in het ontwerpplan**

Opvallend is dat ook in de Toelichting met geen woord wordt ingegaan op het walgebruik door bewoners van woonboten of op de bereikbaarheid, parkeervoorzieningen en andere items die betrekking hebben op het wonen op het water. Er wordt in het plan op geen enkele wijze rekening gehouden met het feit dat woonboten bedoeld zijn om op te wonen en daar ook al vele tientallen jaren voor gebruikt zijn. Geconstateerd wordt (§ 1.5) dat er in het plangebied langs het Vredenhofpad en de Nieuwpoortkade woonboten bevinden. Daarnaast wordt voor het voormalige stadsdeelgebied Westerpark in § 2.5.4 summier iets gezegd over het woonbotenbeleid

zoals dat in dat stadsdeel gold. Geen woord hier over de boten aan de Nieuwpoortkade en de Haarlemmerweg.

Onbegrijpelijk is dan ook de zin in de toelichting, onder paragraaf 4.6, Watertoets, laatste alinea 'Nautiek': 'In onderhavig plangebied bevinden zich geen aanlegplaatsen voor woonboten.'

Het is vaste jurisprudentie dat indien het stadsdeel niet aannemelijk kan maken dat het bestaand gebruik (bijv. van de walkanten) binnen de planperiode van 10 jaar beëindigd wordt, dit gebruik positief bestemd moet worden. Dit beëindigen is niet realistisch en daarom temeer een reden om 'legalisatie van het walgebruik' op te nemen in het bestemmingsplan.

Met nadruk verwijzen wij naar enkele aspecten uit de Toelichting, aspecten die reden zijn om het voorliggende Obp te herzien in de lijn met voornoemde en nader te noemen kritische opmerkingen.

1. Op 10 mei 2011 heeft de stadsdeelraad de nota 'Globaal en flexibel bestemmen' vastgesteld en tot uitgangspunt gemaakt voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen streeft het stadsdeel West naar een goed evenwicht tussen rechtszekerheid van burgers en het bedrijfsleven enerzijds en de flexibiliteit om in te kunnen spelen op maatschappelijke- en marktontwikkelingen anderzijds. Een belangrijke doelstelling is dat mensen zoveel mogelijk een wooncarrière kunnen maken in het stadsdeel. Het bestuur wil daarom bestemmingsplannen globaler en flexibeler maken.

***Opmerking: tot een wooncarrière behoort zonder twijfel een prettige en 'eigen' leefomgeving op een woonboot en in de directe nabijheid van de woonboot.***

2. Het nu voorliggende Obp gaat uit van het vastleggen van de huidige situatie waarbij de planologische rechten worden gerespecteerd.

***Opmerking: De woon- en verblijfsituatie van de bewoners van de desbetreffende woonboten is dusdanig in het verleden verankerd dat dit rechten schept om ruimte te creëren in definitieve plan tot een aanvaarding van de huidige situatie op het water en op de walkanten.***

3. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en deze is op 13 maart 2012 in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft. Een hiervan luidt:

Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Op 17 februari 2011 is de Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam' vastgesteld door de gemeenteraad. Op de totaalvisiekaart van de structuurvisie is het bedrijventerrein Landlust aangeduid als 'werken-wonen' gebied. In de structuurvisie wordt aangegeven dat het bedrijventerrein op lange termijn gezien kan worden als een gemengd woonwerkgebied. In de periode na 2020 kan het bedrijventerrein mogelijk bijgedragen aan de stedelijke woningbehoefte. Voor dit bestemmingsplan (met een planhorizon van 10 jaar) wordt uitgegaan van het behouden van de huidige functies.

***Opmerking: Dit uitgangspunt sluit aan bij de behoefte van de (woonboot)bewoners om het zekerstellen van het walkantgebruik in zijn huidige situatie of een situatie congruent daaraan.***

4. De Hoofdgroenstructuur omvat de minimaal benodigde hoeveelheid groen die Amsterdam wil borgen, bestaande uit gebieden die waardevol zijn voor de stad en de metropool, omdat zij een onmisbare functie vervullen voor groene recreatie, verbetering leefklimaat, waterhuishouding, hittedemping, verbetering luchtkwaliteit, biodiversiteit en voedselproductie. Behoud van cultuurhistorische waarden en een gevarieerd totaal aanbod aan groen zijn belangrijke aspecten. In de Hoofdgroenstructuur zijn die gebieden opgenomen waar de functies groen en groene recreatie voorop staan. Woningbouw, werkgerelateerde functies, wegeaanleg of het vestigen van voorzieningen die verkeer aantrekken of die ten koste gaan van groen zijn niet in overeenstemming met de doelstellingen van deze structuurvisie. Ingrepen die de recreatieve gebruikswaarde en/of de natuurwaarde of andere functies van het groen verhogen worden juist gestimuleerd. Ingrepen in de hoofdgroenstructuur worden op inpasbaarheid beoordeeld.

***Opmerking: De steigers en walkanten vormen een fundament in de verbetering van onder meer het leefklimaat van de woonbootbewoners. Dit geldt voor zowel de bewoners aan de Nieuwpoortkade en Haarlemmerweg, mede in relatie tot het groengebied rond molen 'De Bloem' als voor de bootbewoners Vredenhofpad, grenzend aan de binnen het plangebied aanwezige begraafplaats welke onderdeel is van de hoofdgroenstructuur en is aangewezen als groentype 'Begraafplaats'.***

***Gezien de Structuurvisie Amsterdam 2014 en de switch naar op termijn bestemming wonen-werken in Landlust (pag. 17-18 en 30) verdient opwaardering naar 'goed wonen' aan de aansluitende Nieuwpoortkade alle aandacht.***

5. Op 22 mei 2012 heeft het stadsdeel de Woonvisie 2012-2016 vastgesteld. Deze woonvisie vervangt de woonvisies van de vier voormalige stadsdelen en biedt een overzicht van ambities, inzet en resultaatdoelstellingen van stadsdeel West voor wat betreft wonen. Stadsdeel West vindt het belangrijk dat in het stadsdeel mensen met verschillende achtergronden, inkomens en gezinssamenstellingen naar tevredenheid kunnen wonen, werken, leren en verblijven. De visie resulteert in onder meer de doelstelling: Het stadsdeel ziet graag dat bewoners betrokken zijn bij hun omgeving.

***Opmerking: Deze betrokkenheid wordt met name opgeroepen als bewoners naar realiteit en tevredenheid invulling kunnen geven aan hun directe woonomgeving, in casu de walkanten waar zij een persoonlijke betrokkenheid voelen om dit op een passende wijze in te vullen.***

6. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt het bestaande gebruik gerespecteerd en positief bestemd.

***Opmerking: Dit uitgangspunt dient nader ingevuld te worden ten aanzien van het al jarenlange geaccepteerde gebruik van de walkanten.***

7. Een bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. Tegen een overtreding van het bestemmingsplan moet in beginsel handhavend worden opgetreden.

De basis voor een goed functionerend handhavingsbeleid wordt gevormd door een adequate inventarisatie van de bestaande situatie van het bestemmingsplangebied. Het betreft dan concreet een inventarisatie van het gebruik van de grond en van de bebouwing. Hiermee wordt ook voorkomen dat later discussie ontstaat of het gebruik of de bebouwing al dan niet valt onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan.

***Opmerking: handhaving van de op dit moment voor het relevante gebied (woonboten en directe omgeving, in casu de walkanten) van toepassing zijnde bestemmingsplannen heeft terecht een zeer lage prioriteit van het niveau 10 of daaromtrent (op de schaal 1=hoog en 10 is laag). Voor de rechtszekerheid is het gewenst de bestemming van o.m. de walkanten nauwkeuriger aan te doen sluiten bij het huidige gebruik.***

8. Het aanwezige waterareaal is bestemd als 'Water'. Ligplaatsen voor woonboten zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats'. De maximum hoogte van woonboten bedraagt 5 meter.

***Opmerking: de ingetekende ligplaatsen vertegenwoordigen niet de actuele situatie omdat steigers deels wel en deels niet zijn opgenomen in de plantekening. Zoals eerder aangevoerd is het wenselijk voor woonboten tenminste te kunnen bouwen een hoogte van 6 meter.***

9. Ook dit bestemmingsplan beoogt een conserverend karakter te hebben, waarbij de bestaande situatie in principe wordt vastgelegd.

***Opmerking: De wens van de bewoners om onder meer het walkantenscenario te handhaven sluit aan bij voornoemd uitgangspunt. Maar zie ook de opmerking onder punt 9, eerste zin.***

***Daarbij is mede van belang het voormalige beleid binnen Westerpark om schuurtjes e.d. toe te staan aan o.m. het eindruck van het W-Marktkanaal, waarvan in vele, zo niet alle gevallen, gebruik is gemaakt.***

Als afsluiting verwijzen wij nog naar **de Regels**, waar op pag. 23 staat vermeld:

#### **Artikel 14 Water**

##### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water;

....

....

alsmede voor:

e. ligplaatsen voor woonboten, ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats';

... enz.

Echter: mede in samenhang met het hierna volgende 14.3.1 'Verboden gebruik'

#### **14.3 Specifieke gebruiksregels**

##### **14.3.1 Verboden gebruik**

*Als verboden gebruik als bedoeld in Artikel 20 van deze regels wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van de in artikel 14.1 genoemde gronden als ligplaats voor woonboten, passagiersvaartuigen, pleziervaartuigen, bedrijfsvaartuigen en stationerende vaartuigen, zulks met uitzondering van de op grond van artikel 14.1 toegestane ligplaatsen.*

Indieners attenderen u erop dat slechts voor 2 plekken de aanduiding 'ligplaats' (lp) is aangebracht in de tekening (Verbeelding) behorende bij het Obp, te weten Nieuwpoortkade 6 en Vredenhofpad 18. Indieners gaan ervan uit dat deze aanduiding geacht wordt te gelden voor alle ingetekende ligplaatsen binnen dit plan. Mocht dat niet zo zijn dan staan indieners erop dat deze aanduiding alsnog wordt aangebracht op alle ingetekende ligplaatsen.

**Bovendien** zijn indieners het niet eens met het onder 14.3.1 gestelde dat de eventueel bij deze adressen aanliggende / daartoe behorende pleziervaartuigen en bedrijfsvaartuigen een verboden gebruik in de zin van dat artikel zou zijn. Tenzij bedoeld wordt: gebruik van / liggend buiten het voor ligplaatsen bedoeld watervak zoals in de huidige Verbeelding aangegeven met de lijn gelegen evenwijdig aan de kade op 11-12 meter afstand (gewenst 14-15 meter, zie pag. 3 de alinea boven "Toelichting").

Bij voorbaat dank voor uw begrip.

Wij zien een aanpassing van het Obp overeenkomstig voornoemde wensen gaarne tegemoet en verzoeken u ons op de hoogte te houden over de voortgang van dit dossier.

De op separate pagina genoemde bewoners onderschrijven en ondertekenen deze zienswijze als zijnde de hunne en verzoeken u de correspondentie over deze zienswijze resp. het vervolgtraject van dit plan aan hen individueel te richten.

met vriendelijke groet,

Fred Brinkhoff - contactpersoon  
Nieuwpoortkade 6  
020 6845876  
fred.brinkhoff@xs4all.nl

Bijlage:

Lijst van ondertekenaars  
lijst met handtekeningen.

Nr	NAAM	ADRES	POSTCODE	
1	Ed van de Pas	Vredenhofpad 18	1055 LK	Amsterdam
2	Jacqueline Lissenburg	Vredenhofpad 18	1055 LK	Amsterdam
3	H. Ruijsenberg	Vredenhofpad 12	1055 LK	Amsterdam
4	P. Ruijsenberg	Vredenhofpad 12	1055 LK	Amsterdam
5	Alex Mulder	Vredenhofpad 1	1055 LK	Amsterdam
6	Coen Mocking	Vredenhofpad 6	1055 LK	Amsterdam
7	Lia Mocking (bij volmacht)	Vredenhofpad 6	1055 LK	Amsterdam
8	Coen Mocking	Vredenhofpad 6	1055 LK	Amsterdam
9	Wout Smit (bij volmacht)	Vredenhofpad 6	1055 LK	Amsterdam
10	J. de Boer	Vredenhofpad 3	1055 LK	Amsterdam
11	D.M. Hoogvliet	Vredenhofpad 15	1055 LK	Amsterdam
12	J. Urselmann	Nieuwpoortkade 10	1055 RX	Amsterdam
13	C.E. Daalder	Nieuwpoortkade 10	1055 RX	Amsterdam
14	E. Luik	Nieuwpoortkade 6	1055 RX	Amsterdam
15	F.C.L. Brinkhoff	Nieuwpoortkade 6	1055 RX	Amsterdam
16	L.I. Brinkhoff	Nieuwpoortkade 6	1055 RX	Amsterdam
17	T. Appelman	Nieuwpoortkade 4	1055 RX	Amsterdam
18	Anita Roele	Vredenhofpad 3	1055 LK	Amsterdam
19	T. van der Linden	Vredenhofpad 2	1055 LK	Amsterdam
20	C. v.d. Linden	Vredenhofpad 2	1055 LK	Amsterdam
21	R. Roelvink (bij volmacht)	Vredenhofpad 17	1055 LK	Amsterdam
22	F. Roskam (bij volmacht)	Vredenhofpad 8	1055 LK	Amsterdam
23	A. Roskam (bij volmacht)	Vredenhofpad 7	1055 LK	Amsterdam
24	Tessa Mulder	Vredenhofpad 1	1055 LK	Amsterdam
25	B. Roelvink	Vredenhofpad 17	1055 LK	Amsterdam
26	M.J. Calkhoven	Vredenhofpad 10	1055 LK	Amsterdam
27	M.A. Klouwen	Haarlemmerweg 373	1051 LH	Amsterdam
28	A.M. Liefveld-Brand	Vredenhofpad 5	1055 LK	Amsterdam
29	M. Liefveld	Vredenhofpad 5	1055 LK	Amsterdam



30	M.M. de Boer	Vredenhofpad 13	1055 LK	Amsterdam
31	C.J. Buijs	Vredenhofpad 13	1055 LK	Amsterdam

Bijlage 2/2

Ondertekening zienswijze d.d. 12 januari 2014 t.a.v. Ontwerpbestemmingsplan Rond de Graven

Nr	NAAM	ADRES	POSTCODE	HANDTEKENING
1	E. de Vos	Vredenhofpad 10	1051 LK	
2	Jacqueline Lissenburg	Vredenhofpad 10	1051 LK	
3	H. Ruijsenberg	Vredenhofpad 12	1051 LK	
4	P. Ruijsenberg	Vredenhofpad 12	1051 LK	
5	Alex Mulder	Vredenhofpad 1	1051 LK	
6	Coen Macking	Vredenhofpad 6	1051 LK	
7	Ludmicht Lia Macking			
8	Coen Macking	Vredenhofpad 6	1051 LK	
9	Ludmicht Wout Smit			
10	J. de Boer	VREDENHOFPAD 8	1051 LK	
11	D.M. Hoogvliet	Vredenhofpad 15	1051 LK	
12	J. URSELMANN	NIJWPOORTKADE 10	1055 RX	
13	C.F. Daalder	Nieuwpoortkade 10	1055 RX	
14	E. Luik	Nieuwpoortkade 6	1055 RX	
15	F.C.L. BRINKHOFF	Nieuwpoortkade 6	1055 RX	
16	L.T. Brinkhoff	Nieuwpoortkade 6	1055 RX	
17	J. Appelman	Nieuwpoortkade 4	1055 RX	
18	Anita Roete	Vredenhofpad 3	1051 LK	
19	T. van der Linden	Vredenhofpad 2	1051 LK	
20	C. van der Linden	Vredenhofpad 2	1051 LK	
21	R. Roelwink	Vredenhofpad 17	1051 LK	
22	F. Roskamp	Vredenhofpad 8	1051 LK	
23	A. Roskamp	Vredenhofpad 7	1051 LK	
24	Tessa Mulder	Vredenhofpad 1	1051 LK	
25	B. Roelwink	Vredenhofpad 17	1051 LK	
26	M. Calkhoven	Vredenhofpad 10	1051 LK	
27	M.F. Kluwen	Vredenhofpad 10	1051 LK	
28	A.M. Liefveld. Brand	Vredenhofpad 5	1051 LK	
29	M. Liefveld	Vredenhofpad 5	1051 LK	
30	M.M. de Boer	Vredenhofpad 13	1051 LK	
31 XX	C.J. Blijss	Vredenhofpad 10	1051 LK	



Gemeente Amsterdam

Stadsdeel West

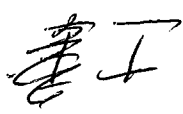
### Ontvangstbevestiging Intern / extern

E-mail : stadsdeel@west.amsterdam.nl

Afgegeven door : F BRINKHOFF  
Straat en huisnr : NIEUW POORT KWEE 6  
Postcode : 1055 RX  
Woonplaats : Amstede


Naam ontvanger : afd Recinte lyke Orde ng

datum : 15 Jan 2014

omschrijving : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan  
Rondde Graven 

aangenomen door : M. Paulina

Dagstempel:

 Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel West  
15 JAN. 2014  
Ontvangen

N.B :Dit bewijs van ontvangst houdt niet in dat met de ontvangen stukken volledig wordt voldaan aan de indieningvereisten voor het doen van een aanvraag. Hierover wordt u bericht door de behandelend ambtenaar

Gemeente Amsterdam, stadsdeel West  
Afdeling RO en Grondzaken  
Postbus 57239 1040 BC Amsterdam.

Amsterdam, 12 januari 2014.

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Rond de Graven, gemeente Amsterdam, stadsdeel West  
Identificatienummer NL.IMRO.0363.E1206BPSTD-OW01

Geachte,

Betreffende voornoemd Ontwerpbestemmingsplan (nader genoemd het 'Obp') brengen ondergetekenden, bewoners van de woonboten in het Westelijk Marktkanaal (Nieuwpoortkade, Haarlemmerweg en Vredenhofpad), **specifiek t.a.v. het gebied molen 'De Bloem'** de volgende zienswijze onder uw aandacht.

Wij verzoeken u met nadruk de opmerkingen e.d. te verwerken in uw nader plan.

Wij vestigen gaarne uw aandacht op het een en ander zoals vermeld in de Toelichting (hieronder in cursief aangegeven):

#### **Hoofdstuk 2.4 Gemeentelijk beleid / pag. 20**

##### **Cultuurhistorie en archeologiebeleid Amsterdam / Bovengrondse cultuurhistorie**

*In de Amsterdamse Beleidsnota 'Ruimte voor Geschiedenis' (vastgesteld 13 april 2005) en 'Spiegel van de Stad, visie op het erfgoed van Amsterdam' (vastgesteld november 2011) wordt het verankeren van cultuurhistorische waarden in het proces van ruimtelijke ordening geagendeerd. Cultuurhistorische aspecten maken een stad bijzonder en zorgen voor de kwaliteit van de openbare ruimte en de bebouwing; ze bevorderen ook een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat.*

En in samenhang daarmee:

#### **Hoofdstuk 4.8 Cultuurhistorie en archeologie / pag. 39**

##### **Molen 'De Bloem'**

*Cultuurhistorische objecten zijn medebepalend voor de identiteit en beleving van het landschap. Molens en molenbiotopen zijn van bovenlokaal belang. In het plangebied is molen 'De Bloem' aanwezig. De omgeving waarmee een molen in relatie staat wordt een molenbiotoop genoemd. In de molenbiotoop van molen 'De Bloem' (biotooprapport 133) is aangegeven dat het stedelijk karakter in de directe omgeving min of meer heeft plaats gemaakt voor een parkachtig landschap. Ten noorden en over de spoorlijn zijn uitgebreide begroeiingen te vinden van de volkstuinen, ten oosten en zuidoosten staan de hoge bomen van de begraafplaats. Verwacht wordt dat de windverstoring hier nog wel meevalt. De molen is echter nog nauwelijks vanuit zijn directe omgeving te fotograferen. Het voorliggende bestemmingsplan gaat in de directe omgeving uit van de bestaande (planologische) situatie, hierdoor is er geen verslechtering van de windvang voor de molen.*

In uw concept plan gaat u het bovenstaande geweld aandoen door het toevoegen van een horecabestemming waarover u aangeeft:

#### **3.3 Horeca / pag. 30**

*Binnen het voorliggende bestemmingsplan zijn op drie locaties nieuwe horeca voorzieningen toegestaan. Het betreft o.a. een horecavoorziening ter plaatse van molen 'De Bloem'. Hier is het wenselijk in verband met de toekomstige exploitatie van de molen het bestaande gebruik te verruimen met horeca.*

15 JAN 2014

15 JAN 2014

STADSDEEL  
WEST

*Gedacht wordt aan o.a. een restaurantfunctie waarbij bijvoorbeeld gedacht kan worden aan het gebruik maken van lokaal/ regionaal geproduceerde producten.*

*Ter plaatse van het bedrijfsverzamelgebouw aan de Haarlemmerweg wordt een horecafunctie mogelijk gemaakt met een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m<sup>2</sup>.*

Indieners kunnen zich niet verenigen met het verruimen van het gebruik van de molen door er een horecafunctie aan toe te voegen.

Het toevoegen van bestemming horeca, maar ook elke andere vorm van bebouwing op het terrein van de molen, betekent een aantasting van het cultuurhistorisch stadsbeeld zoals de molen is. Zo vrij als de molen nu in het gebied staat zo vrij moet dit behouden blijven, omdat slechts dan het vrije zicht op deze zeer bijzondere Stellingmolen met zijn imposante verschijning tot zijn recht kan blijven komen.

Elke bebouwing in de nabijheid zal dit beeld nog meer geweld aan doen, meer dan nu reeds is door het bedrijvenverzamelgebouw Da Vinci en de nieuwbouw van Autoradam (met name de hoge nieuwbouwtoeren). Bebouwing kan daarom alleen ingegeven zijn om op korte termijn het grote geld binnen te halen. Wat daarmee voor de toekomst wordt aangericht telt kennelijk niet. Het probleem is, dat er de afgelopen 10 jaar geen enkel onderhoud is gepleegd aan de molen. Er is ook geen geld voor het onderhoud gereserveerd en nu blijkt er een post aan achterstallig onderhoud te zijn ontstaan van meer dan 200.000 euro. Dan is de voor de hand liggende gedachte slechts een schijnbare oplossing: laten we maar horeca doen. Alsof horeca het wel even snel oplost. Bovendien wordt deze gedachte zelf een beetje gelicht door op steenworp afstand het Da Vinci gebouw ook een horecabestemming van 250 m<sup>2</sup> toe te wijzen. Twee locaties, die hun hoofd boven water moeten zien te houden. Het Da Vinci huis kan nog bogen op een interne behoefte voor de 60-tal inpandige bedrijven, maar de mogelijke horeca op het molenterrein moet van elders komen.

Een horeca bestemming met die afmetingen doet ernstig afbreuk aan de molen en haar omgeving.

In de hele stad heeft de horeca het moeilijk en hier krijgen we er ineens twee grote locaties bij. De wens is groter dan de realiteit. Rentabiliteit van horeca op deze locatie bij de molen is uiterst moeilijk. Ook omdat de molen zich niet leent voor rondleidingen op en in de molen. Slechts maximaal 7 personen mogen tegelijk in de molen aanwezig zijn, omdat er geen vluchtwegen aanwezig zijn en omdat het een Rijksmonument met al zijn beperkende richtlijnen is. Het historische gegeven van een aanpalende bedrijfswoning, die passend was bij de molen in die tijd, kan geen reden, noch 'excuus' zijn om anno 2014 opnieuw een gebouw 'eraan te plakken'. De molen raakt nu al in de optische versukkeling door de omliggende grootse industriële bebouwing.

*De molen is nauwelijks meer vanuit zijn directe omgeving te fotograferen:*

Dat de molen nauwelijks nog vanuit zijn directe omgeving te fotograferen is, is het directe gevolg van het minimale onderhoud in de afgelopen 10 jaar. Vroeger was het een gewoon plantsoen met het bijbehorende onderhoud, daarna werd het in "bos" plantsoen omgedoopt, waardoor er nog maar een keer in e 7 jaar onderhoud gepleegd hoefde te worden en zelfs dit wordt niet aangehouden. Dit was geen doordacht beleid, slechts een ondoordachte bezuiniging. Op het moment is het zelfs zo, dat alles wat te groot is gewoon omvalt of dreigt om te vallen.

Het is een lichtelijke schande hoe het groen er ronde de molen bijstaat. Daarentegen wordt de berm aan de zuidkant van de Haarlemmerweg (tussen de rijweg en het fietspad) tussen de Admiraal de Ruijterweg en de Vredenhofweg helemaal vertroeteld.

Op pag. 32 schrijft u:

**Hoofdstuk 4.3 Luchtkwaliteit:**

*Het bestemmingsplan is gericht op beheer van de bestaande situatie en staat geen nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies toe die kunnen leiden tot een toename van verkeer en daarmee verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan eventuele overschrijding van grenswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en andere stoffen zoals genoemd in de Wet milieubeheer. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet milieubeheer.*

Het voorliggende horecaplan voor de molen De Bloem zal zeker wél bijdragen tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Nu reeds is de Haarlemmerweg de straat met de slechtste luchtkwaliteit geworden en heeft deze 'twijfelachtige eer' overgenomen van de Jan van Galenstraat.

De verkeersintensiteit en de daarmee gepaard gaande verslechtering van de lucht kwaliteit op de Haarlemmerweg is in de afgelopen tijd al ernstig toegenomen.

Het ontzien van de Jan van Galenstraat i.v.m. de toegang tot het terrein van de Markthallen met het bijbehorende vrachtverkeer; de ontsluitingplannen voor het noordelijk gedeelte van het toekomstig industrieterrein van het Markthallenterrein en het (nog immer) aanwezig zijnde slachthuis aldaar, hebben hiertoe sterk bijgedragen.

Steeds meer verkeer met de daarbij behorende dagelijks voorkomende verkeersopstoppingen op de Haarlemmerweg, zowel richting centrum als richting A10, maakt gebruik van deze weg.

Ook zal de uitbreiding van Autoradam tot aanmerkelijk meer verkeersbewegingen leiden.

De horecaplannen op het molenterrein zullen hiertoe weer een extra aanzuigende werking van nog meer verkeersintensiteit te weeg brengen omdat een horeca activiteit op deze locatie hooguit rendabel kan zijn als die voor zijn eigen klanten gaat zorgen. Het wordt dan een 'toeristische attractie' met alle nadelen van dien. Een stroom aan toeristenbussen, taxi's en ander verkeer zal zich kunnen ontwikkelen. Een stroom die in allerlei opzichten (luchtkwaliteit, parkeeroverlast, nachtelijk lawaai, vandalisme) een extra druk op Landlust zal teweegbrengen.

**5.3.5 Gemengd – Molen / pag. 48**

*Molen 'De Bloem' is bestemd als 'Gemengd – Molen'. Deze gronden zijn bestemd voor een molen en bedrijven. Voorts zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven, bergingen en andere nevenruimten, terras, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, verkeersareaal, water en waterbuishoudkundige voorzieningen toegestaan.*

*Buiten het bouwvlak is horeca van categorie 3 en 4 (o.a. café / restaurant) toegestaan. Hiervoor geldt een maximum oppervlak van 200 m<sup>2</sup> en een maximum goothoogte van 4 meter en een maximum bouwhoogte van 8 meter. Ter plaatse is één bedrijfswoning toegestaan. De maximum bouwhoogte bedraagt 28 meter. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.*

**Vervolg van pagina 3:**

### **5.3.7 Horeca / pag. 48**

*Ten zuiden van het bedrijventrum Westerpark is een horecavoorziening aanwezig. Ter plaatse is horeca van categorie 3 en 4 (o.a. café / restaurant) toegestaan. Voorts zijn bijbehorende voorzieningen zoals bergingen en andere nevenruimten, erven, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, afvalinzamelingsystemen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.*

*De maximum bouwhoogte bedraagt 6 meter. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.*

Op de eerste plaats valt op, dat er op 2 locaties verschillende bouwhoogtes worden aangehouden. Op bedrijventrum Westerpark is het een bestaande locatie, bij molen De Bloem niet.

Waarom dan 8 meter toestaan bij de molen? Maximaal 6 meter voorziet in een begane grond bouw en is ruim voldoende voor een horecafunctie zoals in het plan voorzien. Een gebouw van 8 meter neemt het zicht weg op de karakteristiek van de molen. Ook zal de eventueel te bouwen horeca van 200 m<sup>2</sup> zichtbaar willen zijn vanaf de Haarlemmerweg om haar aanwezigheid te kunnen laten zien. Ook daar zal elke meter hoogte extra er één te veel zijn.

Voorts wordt er verder geen acht op geslagen, dat de molen ongeveer 2 meter verdiept ligt ten opzichte van het omliggende terrein. Dit betekent dat er met een eventuele bouw zomaar 2 meter extra hoogte kan ontstaan als het aan de rand van het terrein gaat komen.

Het plan is hier onduidelijk over, maar die extra hoogte is niet wenselijk.

Een verder wordt vermeld:

*Ter plaatse is één bedrijfswoning toegestaan.*

Wij gaan ervan uit dat hier de woning in de molen mee bedoeld wordt.

Mocht daar een tweede bedrijfswoning voor de horeca mee bedoeld worden dan is dit niet wenselijk. Er moet zeker niet de onwenselijke situatie komen van 2 bedrijfswoningen rond de molen.

*De maximum bouwhoogte bedraagt 28 meter.'*

Wat betekent deze zin? Dit zal een kennelijke fout zijn. Waar dit betrekking op heeft is volkomen onduidelijk. Het moge duidelijk zijn dat deze bouwhoogte – voor welk object dan ook - volstrekt onaanvaardbaar is.

**In de Regels wordt op pag. 15 door u vermeld:**

#### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

*De voor 'Gemengd - Molen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

*a. molen;*

*b. bedrijven;*

*c. wonen;*

*d. horeca van categorie 3 en 4;*

*...*

*almede voor;*

*m. één bedrijfswoning met bijbehorende tuin en erf.*

Ook hierin is niet duidelijk of de woning in de molen bedoeld wordt of een tweede bedrijfswoning gekoppeld aan de horeca. Een tweede bedrijfswoning vinden wij niet acceptabel, omdat dat weer het beeld van de molen vervuult.

En op pag. 30:

### **20.3 Toegelaten bedrijven**

*Voor zover bedrijven zijn toegestaan, mogen de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de volgende categorieën bedrijven:*

*a. Binnen de bestemmingen 'Bedrijf - 1', 'Bedrijf - 2' en Gemengd - Molen zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die vallen onder categorie 1, 2 en 3.1 van de bij deze regels gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein;*

.....  
.....

*c. Voor de overige bestemmingen zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die vallen onder categorie A van de bij deze regels gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging;*

Ondergetekenden begrijpen uit sub a. dat volgens de bijlage 2 'Staat van activiteiten – bedrijventerrein' op het terrein van de molen puur industriële activiteiten mogen plaatsvinden, zoals bijv. slachterijen, vleesverwerking etc. zoals vermeld onder de genoemde categorieën. Indien dit een foutieve lezing is, dan gaarne nadere toelichting.

Zij wijzen er op dat de onder sub c. genoemde *Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging* geheel niet is opgenomen in de bijlage. Mogelijk is bedoeld de Staat van bedrijfsactiviteiten – gemengd. Zo ja, dan die omschrijving aanpassen en de toegestane activiteiten herzien.

Ondergetekenden maken ernstig bezwaar tegen toelating van bedrijven in het gebied met bestemming Gemengd – Molen met deze mogelijke bedrijfsactiviteiten van de categorie 1,2 en 3.1.

Gaarne worden indieners op de hoogte gesteld van de voortgang van dit dossier.  
Bijlage: lijst van ondertekenaars  
lijst met handtekeningen

met vriendelijke groet,

Fred Brinkhoff - contactpersoon  
Nieuwpoortkade 6  
020 6845876  
fred.brinkhoff@xs4all.nl






Ondertekening zienswijze d.d. 12 januari 2014 t.a.v. Ontwerpbestemmingsplan Rond de Graven - betreffende horeca -

Bijlage 1

Nr	NAAM	ADRES	POSTCODE	
1	Ed van de Pas	Vredenhofpad 18	1055 LK	Amsterdam
2	Jacqueline Lissenburg	Vredenhofpad 18	1055 LK	Amsterdam
3	H. Ruijsenberg	Vredenhofpad 12	1055 LK	Amsterdam
4	P. Ruijsenberg	Vredenhofpad 12	1055 LK	Amsterdam
5	Alex Mulder	Vredenhofpad 1	1055 LK	Amsterdam
6	Coen Mocking	Vredenhofpad 6	1055 LK	Amsterdam
7	Lia Mocking (bij volmacht)	Vredenhofpad 6	1055 LK	Amsterdam
8	Coen Mocking	Vredenhofpad 6	1055 LK	Amsterdam
9	Wout Smit (bij volmacht)	Vredenhofpad 6	1055 LK	Amsterdam
10	J. de Boer	Vredenhofpad 3	1055 LK	Amsterdam
11	D.M. Hoogvliet	Vredenhofpad 15	1055 LK	Amsterdam
12	J. Urselmann	Nieuwpoortkade 10	1055 RX	Amsterdam
13	C.E. Daalder	Nieuwpoortkade 10	1055 RX	Amsterdam
14	F.C.L. Brinkhoff	Nieuwpoortkade 6	1055 RX	Amsterdam
15	L.I. Brinkhoff	Nieuwpoortkade 6	1055 RX	Amsterdam
16	T. Appelman	Nieuwpoortkade 4	1055 RX	Amsterdam
17	Anita Roele	Vredenhofpad 3	1055 LK	Amsterdam
18	T. van der Linden	Vredenhofpad 2	1055 LK	Amsterdam
19	C. v.d. Linden	Vredenhofpad 2	1055 LK	Amsterdam
20	R. Roelvink (bij volmacht)	Vredenhofpad 17	1055 LK	Amsterdam
21	F. Roskam (bij volmacht)	Vredenhofpad 8	1055 LK	Amsterdam
22	A. Roskam (bij volmacht)	Vredenhofpad 7	1055 LK	Amsterdam
23	Tessa Mulder	Vredenhofpad 1	1055 LK	Amsterdam
24	B. Roelvink	Vredenhofpad 17	1055 LK	Amsterdam
25	M.J. Calkhoven	Vredenhofpad 10	1055 LK	Amsterdam
26	M.A. Klouwen	Haarlemmerweg 373	1051 LH	Amsterdam
27	E. Luik	Nieuwpoortkade 6	1055 RX	Amsterdam
28	A.M. Liefveld-Brand	Vredenhofpad 5	1055 LK	Amsterdam
29	M. Liefveld	Vredenhofpad 5	1055 LK	Amsterdam
30	M.M. de Boer	Vredenhofpad 13	1055 LK	Amsterdam
31	C.J. Bujs	Vredenhofpad 13	1055 LK	Amsterdam

## Ondertekening zienswijze d.d. 12 januari 2014 t.a.v. Ontwerpbestemmingsplan Rond de Graven

Nr	NAAM	ADRES	POSTCODE	HANDTEKENING
1	Ed van de Pas	Vredenhofpad 10 <sup>10</sup>	1051 LK	
2	Jacqueline Lisenburg	Vredenhofpad 10	1051 LK	
3	H. Ruijsenberg	Vredenhofpad 12	1051 LK	
4	P. Ruijsenberg	Vredenhofpad 12	1051 LK	
5	Alex Mulder	Vredenhofpad 1	1051 LK	
6	Coen Macking	Vredenhofpad 6	1051 LK	
7	Volmacht Lia Macking			
8	Coen Macking	Vredenhofpad 6	1051 LK	
9	Volmacht Wout Smit			
10	J de Bær	VREDENHOFPAD 3	1051 LK	
11	D.M. Hoogvliet	Vredenhofpad 15	1051 LK	
12	J. URSELMANN	NIEUWPORTKADE 10	1055 RX	
13	C.E. DAADEE	Nieuwpoortkade 10	1055 RX	
14	F.L. BRINKHOFF	Nieuwpoortkade 6	1055 RX	
15	L.I. Brinkhoff	Nieuwpoortkade 6	1055 RX	
16	T. Appelman	Nwp. kade	1055 RX	
17	Anita Roete	Vredenhofpad	1051 LK	
18	T. van der Linden	Vredenhofpad 2	1051 LK	
19	C. de Linden	Vredenhofpad 2	1051 LK	
20	R. Roelvink	Vredenhofpad 17	1051 LK	
21	F. Roskamp	Vredenhofpad 8	1051 LK	
22	A. Roskamp	Vredenhofpad 7	1051 LK	
23	Tessa Mulder	Vredenhofpad 1	1051 LK	
24	B. Roelvink	Vredenhofpad 17	1051 LK	
25	M. Calkhoven	Vredenhofpad 10	1051 LK	
26	M. A. Klouwen	Haarlemmerweg 1051 LK	1051 LK	
27	E. Luik	Nieuwpoortkade 6	1055 RX	
28	A.M. Liefveld-Brand	Vredenhofpad 5	1051 LK	

29	NAAM	ADRES	POSTCODE	HANDTEKENING
30	M. LIEFVELD	VREDEHOFPAD 5	1051 LK	
31	M. de Boer	Vredenhofpad 13	1051 LK	
32	C. B. W. S.	Vredenhofp. 13	1051 LK	
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				



Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel West

## Ontvangstbevestiging Intern / extern

E-mail : stadsdeel@west.amsterdam.nl

Afgegeven door : F. BRINKHOFF  
 Straat en huisnr : XILEUWPOORTWEG 6  
 Postcode : 1055RX  
 Woonplaats : Amstelveen

Naam ontvanger : afdel. Ruimtelijke Ordening

datum : 15 jan 2014

omschrijving : zienlijne ontweydestemmingplan

Rond de Jaar II

aangenomen door : M. Pauw

**Dagstempel:**



Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel West

15 JAN. 2014

Ontvangen

N.B : Dit bewijs van ontvangst houdt niet in dat met de ontvangen stukken volledig wordt voldaan aan de indieningvereisten voor het doen van een aanvraag. Hierover wordt u bericht door de behandelend ambtenaar



Aan:  
Gemeente Amsterdam, stadsdeel West  
t.a.v. Afdeling RO en Grondzaken  
Postbus 57239  
1040 BC Amsterdam.

Docnr: IN-14-00361  
Zaaknr: Z-14-00596  
RO&GRZ

Amsterdam, 12 januari 2014.



Betreft:  
Ontwerpbestemmingsplan Rond de Graven, gemeente Amsterdam, stadsdeel West  
Identificatienummer NL.IMRO.0363.E1206BPSTD-OW01

L.S.,

In aanvulling op de gezamenlijke ingediende zienswijze, die ik mede ondertekend heb, wil ik graag de volgende punten toevoegen.

Het heeft ons gestoord dat wij nimmer een uitnodiging hebben mogen ontvangen voor de informatiebijeenkomst over dit plan. Bewonersbrieven zijn wel huis aan huis bezorgd bij woningen maar niet bij de woonboten, aan onder anderen, het Vredenhofpad. Hierdoor is ons wezenlijke informatie onthouden.

Bij woonboten is het gebruik van de wal onvermijdelijk. Niet alleen ten behoeven van de aan/afmeer voorzieningen maar ook ten behoeven van opgangen/terrassen tussen de schuine kade en ark, scootmobiel, oplaadpunt elektrische auto, vuilcontainers en houtopslag.

Al meer dan 30 jaar is de wal bij de woonboten in gebruik als tuin. Juist het conserverende karakter van het OBP zou aanleiding moeten zijn om de tuinen bij de woonboten op te nemen cq positief te bestemmen. De bestemming 'verkeer' voor de wal bij de woonboten doet geen recht aan de feitelijke situatie. Wij stellen voor de strook bij de woonboten de bestemming 'Tuin' te geven. Als dit niet direct mogelijk is dan de bestemming 'Groen' met als gebruik 'Tuin' t.b.v. de woonboten.

Op de site: [www.bestemmingsplannen.amsterdam.nl](http://www.bestemmingsplannen.amsterdam.nl), als ook op [www.kaartvanwest.nl](http://www.kaartvanwest.nl) staat de schuur bij onze woonark ingetekend maar in het ontwerp bestemmingsplan niet. We zien deze omissie graag hersteld.

Huidig walgebruik betreft een stroom van ongeveer 2 meter. Dit is in andere, recentelijke gewijzigde, bestemmingsplannen als minimale norm opgenomen t.b.v. de ligplaatsen (daar waar realiseerbaar).

Het is zeer ongebruikelijk cq onwenselijk om maatvoeringen (lengte, breedte, hoogte)/  
vervangingsregels / verbouwingsregels te regelen in het bestemmingsplan. Hiertoe is  
een woonschepenbeleid het meest geëigende instrument.

Wout Smit  
Vredenhofpad 6  
1051 LK Amsterdam

i.o.

~~Coen Meesters~~



Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel West

### Ontvangstbevestiging Intern / extern

E-mail :stadsdeel@west.amsterdam.nl

Afgegeven door : Wout Smit  
Straat en huisnr : Vredenhofpad 6  
Postcode : 1051 LK  
Woonplaats : Amsterdam

Naam ontvanger : afdeling RO en Grondzaken

datum : 13-01-2014

omschrijving : ontwerpbestemmingsplan  
voor de Graven

aangenomen door : Fatima Buraajaj



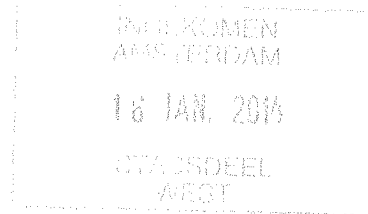
Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel West

**Dagstempel:**

13 JAN. 2014

Ontvangen

N.B :Dit bewijs van ontvangst houdt niet in dat met de ontvangen stukken volledig wordt voldaan aan de indieningvereisten voor het doen van een aanvraag. Hierover wordt u bericht door de behandelend ambtenaar



Stadsdeel West  
t.a.v. Afdeling RO en Grondzaken  
Postbus 57239  
1040 BC Amsterdam

\* heden per fax (020 - 253 0727) en per aangetekende post verzonden \*

Datum:	15 januari 2014	Cliënt:	Autoradam Amsterdam B.V./ Autoradam Amsterdam Holding B.V.
Uw kenmerk:	-	Locatie:	Amsterdam
Ons kenmerk:	B058464ae.00002.dve	Betreft:	Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Rond de Graven'
Versie:	02_001		

Geachte Stadsdeelraad,

Namens en ten behoeve van onze cliënt - Autoradam Amsterdam B.V. en Autoradam Amsterdam Holding B.V., contactpersoon de heer R.J. van den Boogaard, (verder: cliënt) gevestigd aan de Nieuwpoortkade 5 te 1055 RX Amsterdam - brengen wij onderstaande zienswijze naar voren inzake het ontwerpbestemmingsplan 'Rond de Graven'.

## 1. Termijn

Met ingang van 5 december 2013 ligt het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan eenieder zienswijzen indienen. De termijn van zes weken eindigt op 15 januari 2014. Wij verzoeken u derhalve vast te stellen dat deze zienswijze binnen de daarvoor gestelde termijn is verzonden.

## 2. Belang

Los van het feit dat eenieder is gerechtigd tot het indienen van een zienswijze wijzen wij op het directe belang dat cliënt heeft bij het ontwerpbestemmingsplan 'Rond de Graven'. Cliënt is gevestigd in de gemeente Amsterdam en oefent op bedrijventerrein Landlust een bedrijf uit en investeert momenteel in een grote vernieuwing. De bedrijfsactiviteiten van cliënt bestaan uit autoverhuur, een autowasstraat met stofzuigerplein en een tankstation met shop en horeca (deze laatste functies worden voor de omzet steeds belangrijker).

Het bepaalde in het ontwerpbestemmingsplan werkt beperkend voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf.

Cliënt kan zich met het ontwerpbestemmingsplan niet geheel verenigen om de navolgende redenen en dient derhalve een zienswijze in.



### 3. Zienswijze

#### **- Opheffen geluidzone en toevoegen gevoelige functies; rechten bedrijven respecteren**

Het opheffen van de geluidzoning ingevolge de Wet geluidhinder en het toevoegen van andere (geluidgevoelige) functies leidt tot een veranderend karakter van het bedrijventerrein. De bedrijven op bedrijventerrein Landlust, waaronder cliënt, begrijpen de behoefte van de gemeente om herontwikkeling van leegstaande panden en een flexibelere invulling ervan mogelijk te maken. Deze ontwikkelingen bieden ook kansen voor de aanwezige bedrijven. Verder zijn het belang dat de gemeente hecht aan de binnenstedelijke bedrijventerreinen en de beoogde revitalisering van het bedrijventerrein waaraan de gemeente werkt een goede zaak.

Echter, er worden nu met het nieuwe bestemmingsplan gevoelige functies toegevoegd die ten koste kunnen gaan van de milieu- en ontwikkelruimte van de aanwezige bedrijven op Landlust. Dit houdt dus ook een bedreiging in. Wat ontbreekt is een analyse van de bestaande rechten en de verwachte ontwikkelruimte van de bedrijven tijdens de planperiode van 10 jaar en het vastleggen van deze milieuruimte. Het is heel wel mogelijk dat gevoelige bestemmingen zoals wonen (en mogelijk kinderdagverblijven en andere maatschappelijke functies) treden in de milieu- / geluidruimte van bestaande bedrijven.

Er zijn namelijk al plannen gerealiseerd (Tetterode) en nu wordt ook de transformatie van het ABC-gebouw naar woningen voorbereid. Afgezien van de vraag hoe het staat met het woon- en leefklimaat waarin deze gevoelige functies zullen verkeren, bedreigt dit de continuïteit van afzonderlijke bedrijven met relevante milieucontouren en in algemene zin het economische klimaat van bedrijventerrein Landlust als geheel.

De gemeente is voornemens om de geluidzoning in het kader van de Wet geluidhinder te laten vervallen aangezien de betoncentrale niet meer aanwezig is; inmiddels zijn op het betreffende terrein bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd. De bedrijven werden tot nu toe door de geldende geluidzone beschermd tegen oprukkende woningbouw. Het opheffen van deze zoning heeft gevolgen voor de geluidnormering van de bedrijven. Dit kan individueel gunstiger of ongunstiger zijn. In paragraaf 4.1 *Geluid* wordt slechts in beperkte mate ingegaan op de zoning. De effecten voor de individuele bedrijven zijn niet beoordeeld. De gevolgen van het opheffen van de zoning dienen in het kader van het nieuwe bestemmingsplan in voldoende mate onderzocht te worden.

Vornoemde bescherming gaat dus wegvallen en dat betekent dat er actief beleid nodig is om de economische potentie van het bedrijventerrein te ontwikkelen of in elk geval op niveau te houden. Voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan met nieuwe gevoelige bestemmingen moeten voor de significante bedrijven maatwerkvoorschriften worden vastgesteld om de bestaande en toekomstige rechten van de bedrijven juridisch veilig te stellen.

De bedrijven vertrouwen erop dat het de gemeente de rechten en ontwikkelingsmogelijkheden voor de aanwezige bedrijven wil respecteren door:

- De benodigde / gewenste milieuruimte van de bedrijven te laten onderzoeken en bestemmingsplannen pas definitief vast te stellen nadat de rechten van de bedrijven zijn verankerd in vergunningen of besluiten Maatwerkvoorschriften in het kader van het Activiteitenbesluit.
- Daar waar het woon- / leefklimaat te ongunstig is, af te zien van gevoelige functies of (gevel)-voorzieningen te treffen. Dit speelt mogelijk bij enkele woonboten en het ABC-gebouw.

- Bij nieuwe woningen hogere normering toe te passen. Hiervoor dienen woonfuncties bestemd te worden als 'woning op bedrijventerrein', waardoor hogere normering in het kader van het Activiteitenbesluit mogelijk wordt.
- Indien maatregelen mogelijk zijn of nodig geacht worden om bij woningen te voldoen aan de te stellen grenswaarden, hiervoor vergoedingen te garanderen.

**- Verkeer en parkeren; parkeerlast te hoog om nieuwe zelfstandige functies toe te staan; onterecht een parkeernorm in de planregels**

In de huidige situatie is al sprake van een zeer hoge parkeerdruk op Landlust. De bedrijven onder vinden hiervan veel hinder voor het laden en lossen en het parkeren van klanten / personeel. De onbelemmerde toegang tot het eigen terrein en het te allen tijde kunnen laden en lossen is voor de bedrijven op Landlust van levensbelang. De bedrijven hebben grote zorgen ten aanzien van de verkeersafwikkeling en het parkeren, wat nog problematischer wordt door het toevoegen van zelfstandige horeca- of winkelvoorzieningen in het bestemmingsplan. Eerder heeft de komst van de Action-winkel (overigens zonder de verplichting tot het realiseren van eigen parkeerplaatsen) voor verhoogde parkeerdruk en hinder voor laden en lossen gezorgd. Action zou 20 parkeerplaatsen van het ABC-gebouw toegewezen krijgen, maar dat is nog niet geregeld. Tezamen met de aantrekkende werking van detailhandel Dirck III betekent dit naar het oordeel van cliënt een overbelasting van het gebied.

In paragraaf 1.4 *Verkeer en parkeren* wordt niet ingegaan op het bovenstaande. In december 2013 is door bureau Trajan onderzoek uitgevoerd betreffende de parkeersituatie op het bedrijventerrein. Conclusie zou zijn dat de algemene parkeerdruk 55 % is. Dit is echter een gemiddelde met daarin de lage druk op de Den Brielstraat. Echter bij een aantal bedrijven op de Nieuwpoortstraat, Nieuwpoortkade en Adolf van Nassaustraat, zoals ook bij cliënt, is dit 90 - 100 %. Door de gemeente is aangegeven dat er aanvullend verkeerskundig onderzoek door bureau Goudappel Coffeng wordt uitgevoerd. Er zijn nog geen uitkomsten van dit nader onderzoek bekend gemaakt.

De schaarse parkeerruimte wordt in toenemende mate ingevuld voor andere functies, zoals groenvoorzieningen. Cliënt maakt bezwaar tegen het feit dat met het toestaan van (woon)functies en het revitaliseren van het bedrijventerrein openbare ruimte onttrokken wordt die ook de verkeers- en parkeerdruk zou kunnen ontlasten.

Verder is in 3.3 *Specifieke gebruiksregels* opgenomen dat voor bedrijven een maximum parkeernorm geldt van 1 parkeerplaats per 125 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. Het zou de bedoeling zijn dat met deze norm het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gemaximeerd om zo verkeersaantrekkende werking tegen te gaan. Nergens is toegelicht hoe deze regel werkt en het begrip 'parkeernorm' is niet gedefinieerd. Onduidelijk is of dit beperkingen oplevert ten aanzien van uitbreidingsplannen van bestaande bedrijven, de mogelijkheid tot het vestigen van een bepaald bedrijf op het bedrijventerrein (dan geen overgangsrecht van huidige gebruik meer), eventuele verplichtingen ten aanzien van te realiseren parkeerplaatsen en beschikbare parkeervergunningen.

Deze norm is overigens enkel onder de bestemming Bedrijf-1 (ter plaatse van Landlust) opgenomen en bijvoorbeeld niet onder de bestemmingen Bedrijf-2, Detailhandel of Gemengd-Molen. Dat is inconsequent en niet terecht. Cliënt vindt het verder ongepast dat het oplossen van de hierdoor veroorzaakte parkeerdruk zo lijkt te worden afgewenteld op de bestaande bedrijven.

Cliënt maakt bezwaar tegen het op enigerlei wijze beperken van het gebruik voor of de activiteiten van cliënt of een aankopende partij.

Cliënt verzoekt u:

- de resultaten van onderzoeken bekend te maken en een standpunt in te nemen waarin de zorgen van de bedrijven wordt erkend;
- de zone-2-gebieden (parkeerplaatsen voor vergunninghouders) op peil te houden en vast te leggen dat deze niet vervallen of voor andere doeleinden worden gebruikt;
- de extra belemmerende parkeernorm niet in het bestemmingsplan op te nemen;
- de verplichting tot het realiseren van de parkeernorm voor bestaande bedrijven te laten vervallen;
- zich maximaal in te zetten om verkeer- en parkeerdruk in het gebied te verminderen, zonder de aanwezige bestaande bedrijven te belasten;
- het toevoegen van functies alleen mogelijk te maken in combinatie met meer parkeerplaatsen in openbaar gebied.

**- Nieuwe woonfuncties: gebied molen 'De Bloem' en woonboten; beperking voor en mogelijk bedreiging voor Autoradam**

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderaan paragraaf 4.1 *Geluid* aangegeven dat het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe geluidgevoelige bebouwing. Er zijn echter twee voor Autoradam relevante locaties waar wel nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt: ter plaatse van de molen en de ligplaatsen voor woonboten.

De bedrijfsbestemming en de gemengde bestemming maken bedrijfsactiviteiten mogelijk tot en met milieucategorie 3.1. Binnen de bedrijfsbestemming zijn tevens bestaande bedrijven toegestaan die vallen onder categorie 3.2 en 4.1 (die zijn opgenomen in de bij het bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten). In relatie tot deze activiteiten kan aan de hand van de VNG-handleiding 'Bedrijven en milieuzonering' gesteld worden dat de richtafstanden voor de diverse aspecten (geur, stof, geluid en gevaar) veel groter zijn dan de feitelijke afstand tussen de bedrijfsbestemmingen en de gevoelige objecten (woningen).

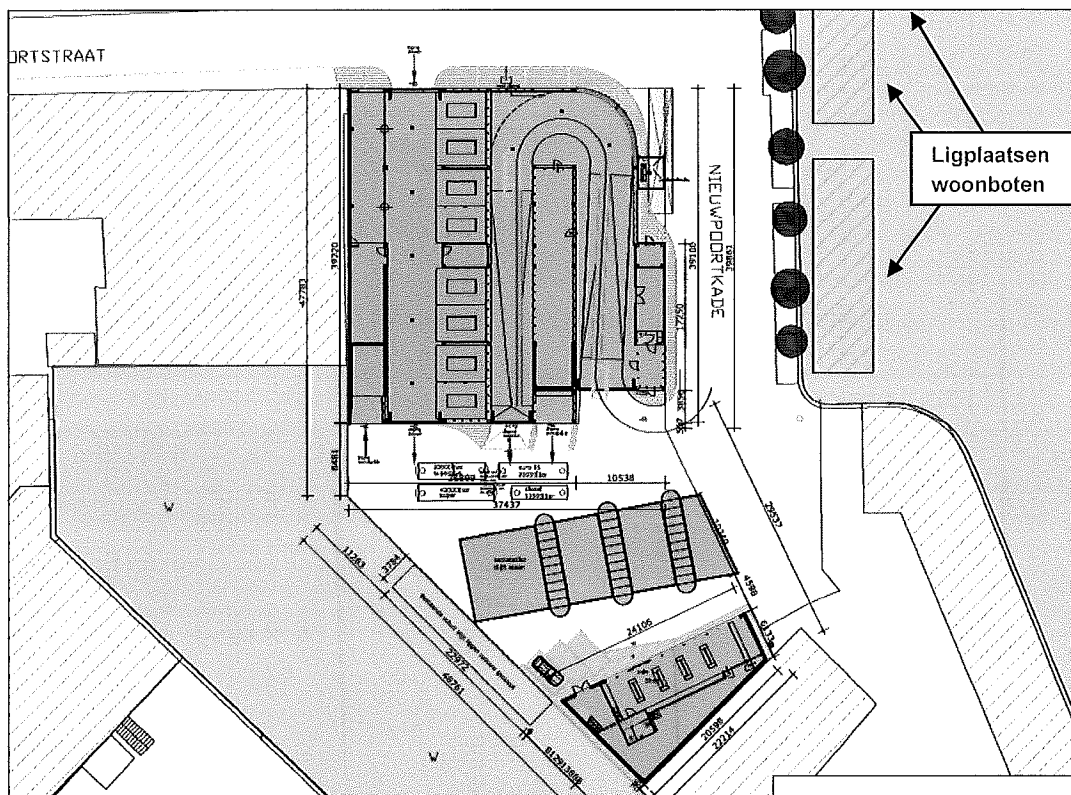
*Molen 'De Bloem'*

Volgens paragraaf 5.3.5. wordt ter plaatse van de bestemming 'Gemengd – Molen' enkel één bedrijfswoning toegestaan (bestaande situatie). Echter, in artikel 7 van de planregels is onder 7.1 sub c ook algemeen 'wonen' opgenomen, wat hier een woontoren van 28 meter hoog mogelijk maakt. Dit is niet in overeenstemming met elkaar en lijkt een omissie te zijn.

Cliënt acht het zeer ongewenst dat ter plaatse van de molen in het nieuwe bestemmingsplan naast een bedrijfswoning, zoals in het huidige bestemmingsplan ook mogelijk is, de functie wonen is opgenomen. Cliënt verzoekt u dit te corrigeren conform de bestaande woonfunctie (bedrijfswoning).

*Woonboten: bedreiging/belemmering voor huidige activiteiten en ontwikkelingsmogelijkheden*

Met het bestemmen van de ligplaatsen verandert de juridische status van de woonboten die aan de Nieuwpoortkade liggen (westelijke oever, zie enkele van de ligplaatsen in onderstaand figuur).



Deze woonboten waren tot nu toe niet beschermd tegen het geluid van individuele bedrijven en het totale industriële geluidniveau op het gezoneerde bedrijventerrein. Door toewijzing van een ligplaats in het bestemmingsplan worden deze juridisch gezien geluidgevoelig. Zoals al eerder ook door de gemeente onderzocht, treden ter plaatse van de woonboten hoge geluidniveaus op als gevolg van de activiteiten van Autoradam (directe geluidbelasting en indirecte hinder als gevolg van komend/vertrekkend verkeer). Autoradam is momenteel bezig met het realiseren van nieuwbouw die leidt tot enige akoestische verbetering, maar met de zeer korte afstanden tussen de woonboten enerzijds en Autoradam en de openbare weg anderzijds is hier sprake van een matig tot slecht woon- en leefklimaat. Cliënt vreest daarom in de toekomst klachten van bewoners van de woonboten. De meest nabij gelegen woonboten zouden dan ook naar het oordeel van cliënt verwijderd/verplaatst moeten worden en Autoradam maakt dan ook bezwaar tegen deze ligplaatsen.

In november 2011 is een verzoek om maatwerkvoorschriften bij de gemeente ingediend, inclusief een akoestische onderbouwing. Hierop is door de gemeente nog steeds niet beschikt. Cliënt wil graag dat de gemeente zich uitsprekt over de aanvaardbaarheid van hogere geluidnormen bij de woonboten, zowel voor langtijdgemiddelde en maximale geluidniveaus op de openbare weg als gevolg van komend en vertrekkend verkeer. Naar het oordeel van cliënt moeten de milieurechten van het bedrijf eerst onherroepelijk zijn, voordat ruimtelijke rechten in de omgeving kunnen worden aangepast.

Ook het veiligheidsaspect speelt hier een belangrijke rol. Autoradam werkt naast de huidige investeringen aan plannen voor het tanken van aardgas / LNG (Liquified Natural Gas) als een van de toekomstige brandstoffen voor gebruik, met name in de binnenstad (milieuzone).

Het is heel wel mogelijk dat tankstations in de nabije toekomst (binnen de planperiode van 10 jaar) deze brandstof moeten kunnen aanbieden om in business te kunnen blijven. Door het legaliseren van de nabijgelegen woonarken wordt dit plan sterk bemoeilijkt en wellicht zelfs onmogelijk gemaakt. Dit is voor cliënt niet acceptabel. Cliënt verzoekt de gemeente dan ook in het bestemmingsplan de ruimte voor een dergelijk plan te reserveren en derhalve de dichtstbijzijnde woonarken (aan de westelijke oever) niet in het bestemmingsplan op te nemen (lees: binnen een afstand van 50 meter vanaf Autoradam geen ligplaatsen toe te wijzen).

### ***- Toegestane milieucategorie Autoradam correct opnemen en optimaal houden voor toekomstig gebruik***

In het huidige bestemmingsplan hebben de gronden een bedrijfsbestemming (Bb2) en geldt de aanduiding (IV). Artikel 24 *Toegelaten bedrijven* bepaalt dat ter plaatse van (IV) qua milieucategorie zwaardere bedrijven zijn toegestaan.

Met het nieuwe bestemmingsplan worden hier bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan. Verder zijn de bestaande bedrijven die vallen onder categorie 3.2 en 4.1 toegestaan.

Het bovenstaande werkt beperkend voor toekomstige mogelijkheden (bijv. verkoop aan ander type bedrijven) en vormt planschade.

Autoradam wil in de toekomst de mogelijkheid van het tanken van vloeibaar aardgas (LNG) open houden. Dat betekent dat categorie 4.1 van toepassing moet zijn en blijven op de locatie. Om beperkingen in bedrijfsvoering en verkoopmogelijkheden in de toekomst te voorkomen wil cliënt daarnaast dat op zijn gronden in algemene zin bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan (en dus niet enkel geldend voor bestaande bedrijven).

Uit de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan blijkt dat Autoradam niet is opgenomen (SBI-codes tankstation, autoverhuur en autowasstraat ontbreken). Cliënt verzoekt u dit te corrigeren en daarbij rekening te houden met de toepassing van LNG.

### ***- Horeca en detailhandel als aanduidingen toevoegen***

De activiteiten en inkomstenbronnen van Autoradam zijn divers: autowasstraat met stofzuigerplein, tankstation, autoverhuur, shop, horecavoorzieningen. In deze tijd van zuiniger rijdende auto's, ontwikkeling naar andere brandstofvormen en veeleisende en kostenbewuste consumenten wordt ook van Autoradam een steeds hoger serviceniveau verwacht. De shop bij het tankstation en ook de wachtruimte in de autowasstraat krijgen daardoor steeds meer het karakter van detailhandel (uitgebreider assortiment) en horeca (een aantal zitplaatsen; categorie 1/3/4– fastfood/lunchroom). Deze nevenactiviteiten zijn noodzakelijk om aantrekkelijk te zijn en maken een groeiend deel van de omzet uit. Het is daarom voor cliënt van wezenlijk belang dat deze functies ook planologisch worden erkend.

Cliënt verzoekt derhalve om in het bestemmingsplan 'Rond de Graven' voor zijn locatie aanduidingen op te nemen voor horeca (1/3/4) en detailhandel.

## **4. Afsluiting en verzoek**

Autoradam is van mening dat hetgeen opgenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan beperkend werkt voor zijn bedrijfsactiviteiten. Cliënt wil dat meer rekening wordt gehouden met de aanwezige bedrijven. Het in grotere mate toestaan van niet-bedrijfsmatige activiteiten op het terrein is in de ogen van cliënt een ongewenste situatie.

Cliënt wil dat de gemeente meer rekening houdt met de bestaande rechten van de bedrijven en in casu het bedrijf van cliënt en daarmee de huidige milieuruimte van cliënt. Cliënt wil dan ook dat de bestaande en toekomstige belangen van zijn bedrijf correct en in voldoende mate worden meegenomen bij de verdere invulling van en besluitvorming ten aanzien van het bestemmingsplan. Cliënt verzoekt u tegemoet te komen aan hetgeen opgenomen in onderhavige zienswijze.

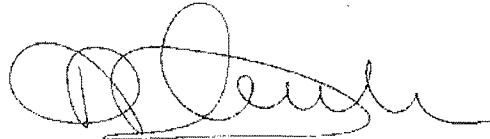
Tot slot wenst cliënt te benadrukken op de hoogte gehouden te willen worden van de verdere ontwikkelingen / vaststelling ten aanzien van het bestemmingsplan en in de gelegenheid te willen worden gesteld over de inhoud hiervan verder mee te praten en mee te denken. Dit om te voorkomen dat bepalingen worden opgenomen, die nadelig zijn voor het gebruik van de gronden, de huidige bedrijfsvoering en ontwikkelings- en verkoopmogelijkheden van cliënt.

Vertrouwende op een correcte en juiste afweging van ons verzoek.

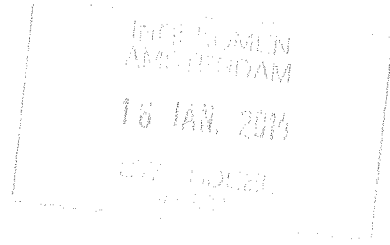
Hoogachtend namens cliënt voornoemd,  
LBP|SIGHT BV



ir. D. (Daniël) Verburg MSc



ing. P.A.G. (Paul) van der Vleuten



Stadsdeel West  
t.a.v. Afdeling RO en Grondzaken  
Postbus 57239  
1040 BC Amsterdam

\* heden per fax (020 - 253 0727) en per aangetekende post verzonden \*

Datum:	15 januari 2014	Project:	Kesbeke Fijne Tafelzuren
Uw kenmerk:	-	Locatie:	Amsterdam
Ons kenmerk:	B058464af.00001.dve	Betreft:	Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Versie:	01_001		'Rond de Graven'

Geacht College,

Namens en ten behoeve van onze cliënt - C.J.R. Kesbeke Fijne Tafelzuren b.v., contactpersoon de heer O. Kesbeke, (verder: cliënt) gevestigd aan de Adolf van Nassaustraat 2-8 te 1055 RP Amsterdam - brengen wij onderstaande zienswijze naar voren inzake het ontwerpbestemmingsplan 'Rond de Graven'.

## 1. Termijn

Met ingang van 5 december 2013 ligt het ontwerp bestemmingsplan voor zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan eenieder zienswijzen indienen. De termijn van zes weken eindigt op 15 januari 2014. Wij verzoeken u derhalve vast te stellen dat deze zienswijze binnen de daarvoor gestelde termijn is verzonden.

## 2. Belang

Los van het feit dat eenieder is gerechtigd tot het indienen van een zienswijze wijzen wij op het directe belang dat cliënt heeft bij het ontwerpbestemmingsplan 'Rond de Graven'. Cliënt is gevestigd in de gemeente Amsterdam en oefent op bedrijventerrein Landlust een bedrijf uit. Kesbeke Fijne Tafelzuren is een fabrikant van ingemaakte tafelzuren, zoals onder andere uitjes, augurken en aanverwante producten. Het bepaalde in het ontwerpbestemmingsplan werkt beperkend voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf.

Cliënt kan zich met het ontwerpbestemmingsplan niet geheel verenigen om de navolgende redenen en dient derhalve een zienswijze in.

### 3. Zienswijze

#### **- Opheffen geluidzone en toevoegen gevoelige functies; rechten bedrijven respecteren**

Het opheffen van de geluidzoningering ingevolge de Wet geluidhinder en het toevoegen van andere (geluidgevoelige) functies leidt tot een veranderend karakter van het bedrijventerrein. De bedrijven op bedrijventerrein Landlust, waaronder cliënt, begrijpen de behoefte van de gemeente om herontwikkeling van leegstaande panden en een flexibelere invulling ervan mogelijk te maken. Deze ontwikkelingen bieden ook kansen voor de aanwezige bedrijven. Verder zijn het belang dat de gemeente hecht aan de binnenstedelijke bedrijventerreinen en de beoogde revitalisering van het bedrijventerrein waaraan de gemeente werkt een goede zaak.

Echter, er worden nu met het nieuwe bestemmingsplan gevoelige functies toegevoegd die ten koste kunnen gaan van de milieu- en ontwikkelruimte van de aanwezige bedrijven op Landlust. Dit houdt dus ook een bedreiging in. Wat ontbreekt is een analyse van de bestaande rechten en de verwachte ontwikkelruimte van de bedrijven tijdens de planperiode van 10 jaar en het vastleggen van deze milieuruimte. Het is heel wel mogelijk dat gevoelige bestemmingen zoals wonen (en mogelijk kinderdagverblijven en andere maatschappelijke functies) treden in de milieu- / geluidruimte van bestaande bedrijven.

Er zijn namelijk al plannen gerealiseerd (Tetterode) en nu wordt ook de transformatie van het ABC-gebouw naar woningen voorbereid. Afgezien van de vraag hoe het staat met het woon- en leefklimaat waarin deze gevoelige functies zullen verkeren, bedreigt dit de continuïteit van afzonderlijke bedrijven met relevante milieucontouren en in algemene zin het economische klimaat van bedrijventerrein Landlust als geheel.

De gemeente is voornemens om de geluidzoningering in het kader van de Wet geluidhinder te laten vervallen aangezien de betoncentrale niet meer aanwezig is; inmiddels zijn op het betreffende terrein bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd. De bedrijven werden tot nu toe door de geldende geluidzone beschermd tegen oprukkende woningbouw. Het opheffen van deze zoning heeft gevolgen voor de geluidnormering van de bedrijven. Dit kan individueel gunstiger of ongunstiger zijn. In paragraaf 4.1 *Geluid* wordt slechts in beperkte mate ingegaan op de zoning. De effecten voor de individuele bedrijven zijn niet beoordeeld. De gevolgen van het opheffen van de zoning dienen in het kader van het nieuwe bestemmingsplan in voldoende mate onderzocht te worden.

Voornoemde bescherming gaat dus wegvallen en dat betekent dat er actief beleid nodig is om de economische potentie van het bedrijventerrein te ontwikkelen of in elk geval op niveau te houden. Voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan met nieuwe gevoelige bestemmingen, moeten voor de significante bedrijven maatwerkvoorschriften worden vastgesteld om de bestaande en toekomstige rechten van de bedrijven juridisch veilig te stellen.

De bedrijven vertrouwen erop dat het de gemeente de rechten en ontwikkelingsmogelijkheden voor de aanwezige bedrijven wil respecteren door:

- De benodigde / gewenste milieuruimte van de bedrijven te laten onderzoeken en bestemmingsplannen pas definitief vast te stellen nadat de rechten van de bedrijven zijn verankerd in vergunningen of besluiten Maatwerkvoorschriften in het kader van het Activiteitenbesluit.
- Daar waar het woon- / leefklimaat te ongunstig is, af te zien van gevoelige functies of (gevel)voorzieningen te treffen. Dit speelt mogelijk bij enkele woonboten en het ABC-gebouw.



- Bij nieuwe woningen hogere normering toe te passen. Hiervoor dienen woonfuncties bestemd te worden als 'woning op bedrijventerrein', waardoor hogere normering in het kader van het Activiteitenbesluit mogelijk wordt.
- Indien maatregelen mogelijk zijn of nodig geacht worden om bij woningen te voldoen aan de te stellen grenswaarden, hiervoor vergoedingen te garanderen.

**- Verkeer en parkeren; parkeerlast te hoog om nieuwe zelfstandige functies toe te staan; onterecht een parkeernorm in de planregels**

In de huidige situatie is al sprake van een zeer hoge parkeerdruk op Landlust. De bedrijven ondervinden hiervan veel hinder voor het laden en lossen en het parkeren van klanten / personeel. De onbelemmerde toegang tot het eigen terrein en het te allen tijde kunnen laden en lossen is voor de bedrijven op Landlust van levensbelang. De bedrijven hebben grote zorgen ten aanzien van de verkeersafwikkeling en het parkeren, wat nog problematischer wordt door het toevoegen van zelfstandige horeca- of winkelvoorzieningen in het bestemmingsplan. Eerder heeft de komst van de Action-winkel (overigens zonder de verplichting tot het realiseren van eigen parkeerplaatsen) voor verhoogde parkeerdruk en hinder voor laden en lossen gezorgd. Action zou 20 parkeerplaatsen van het ABC-gebouw toegewezen krijgen, maar dat is nog niet geregeld. Tezamen met de aantrekkende werking van detailhandel Dirck III betekent dit naar het oordeel van cliënt een overbelasting van het gebied.

In paragraaf 1.4 *Verkeer en parkeren* wordt niet ingegaan op het bovenstaande. In december 2013 is door bureau Trajan onderzoek uitgevoerd betreffende de parkeersituatie op het bedrijventerrein. Conclusie zou zijn dat de algemene parkeerdruk 55 % is. Dit is echter een gemiddelde met daarin de lage druk op de Den Brielstraat. Echter bij een aantal bedrijven op de Nieuwpoortstraat, Nieuwpoortkade en Adolf van Nassaustraat, zoals ook bij cliënt, is dit 90 - 100 %. Door de gemeente is aangegeven dat er aanvullend verkeerskundig onderzoek door bureau Goudappel Coffeng wordt uitgevoerd. Er zijn nog geen uitkomsten van dit nader onderzoek bekend gemaakt.

De schaarse parkeerruimte wordt in toenemende mate ingevuld voor andere functies, zoals groenvoorzieningen. Cliënt maakt bezwaar tegen het feit dat met het toestaan van (woon)functies en het revitaliseren van het bedrijventerrein openbare ruimte onttrokken wordt die ook de verkeers- en parkeerdruk zou kunnen ontlasten.

Verder is in 3.3 *Specifieke gebruiksregels* opgenomen dat voor bedrijven een maximum parkeernorm geldt van 1 parkeerplaats per 125 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. Het zou de bedoeling zijn dat met deze norm het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gemaximeerd om zo verkeersaantrekkende werking tegen te gaan. Nergens is toegelicht hoe deze regel werkt en het begrip 'parkeernorm' is niet gedefinieerd. Onduidelijk is of dit beperkingen oplevert ten aanzien van uitbreidingsplannen van bestaande bedrijven, de mogelijkheid tot het vestigen van een bepaald bedrijf op het bedrijventerrein (dan geen overgangsrecht van huidige gebruik meer), eventuele verplichtingen ten aanzien van te realiseren parkeerplaatsen en beschikbare parkeervergunningen.

Deze norm is overigens enkel onder de bestemming Bedrijf-1 (ter plaatse van Landlust) opgenomen en bijvoorbeeld niet onder de bestemmingen Bedrijf-2, Detailhandel of Gemengd-Molen. Dat is inconsequent en niet terecht. Cliënt vindt het verder ongepast dat het oplossen van de hierdoor veroorzaakte parkeerdruk zo lijkt te worden afgewenteld op de bestaande bedrijven.

Cliënt maakt bezwaar tegen het op enigerlei wijze beperken van het gebruik voor of de activiteiten van cliënt of een aankopende partij.

Cliënt verzoekt u:

- de resultaten van onderzoeken bekend te maken en een standpunt in te nemen waarin de zorgen van de bedrijven wordt erkend;
- de zone-2-gebieden (parkeerplaatsen voor vergunninghouders) op peil te houden en vast te leggen dat deze niet vervallen of voor andere doeleinden worden gebruikt;
- de extra belemmerende parkeernorm niet in het bestemmingsplan op te nemen;
- de verplichting tot het realiseren van de parkeernorm voor bestaande bedrijven te laten vervallen;
- zich maximaal in te zetten om verkeer- en parkeerdruk in het gebied te verminderen, zonder de aanwezige bestaande bedrijven te belasten;
- het toevoegen van functies alleen mogelijk te maken in combinatie met meer parkeerplaatsen in openbaar gebied.

### **- Nieuwe gevoelige (woon)functies: risico op klachten inzake geluid en geur**

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderaan paragraaf 4.1 *Geluid* aangegeven dat het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe geluidgevoelige bebouwing. De bedrijfsbestemming en de gemengde bestemming maken bedrijfsactiviteiten mogelijk tot en met milieucategorie 3.1. Binnen de bedrijfsbestemming zijn tevens bestaande bedrijven toegestaan die vallen onder categorie 3.2 en 4.1 (die zijn opgenomen in de bij het bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten). In relatie tot deze activiteiten kan aan de hand van de VNG-handleiding 'Bedrijven en milieuzonering' gesteld worden dat de richtafstanden voor de diverse aspecten (geur, stof, geluid en gevaar) veel groter zijn dan de feitelijke afstand tussen de bedrijfsbestemmingen en de gevoelige objecten (woningen). Ter plaatse van de molen en de woonboten is sprake van nieuwe of gelegaliseerde woonfuncties. Dit is ongewenst voor zover deze gevoelige functies binnen de milieuruimte van de bedrijven treden.

In het kader van de herontwikkeling van het ABC-gebouw zijn de eerste (geluid)onderzoeken gedaan naar de milieuruimte van Kesbeke. Hieruit komt een relatief hoge geluidbelasting naar voren, bijv. de piekgeluiden als gevolg van nachtelijke transportbewegingen. Mogelijk zijn ook andere aspecten van belang, zoals geur. Cliënt verzoekt de gemeente om uitspraak te doen over de optredende geluidniveaus ter plaatse van het ABC-gebouw en aan de hand van het (nog nader uit te werken) onderzoek maatwerkvoorschriften vast te stellen met een voor Kesbeke adequate (hoge) normering. Voor zover men maatregelen gewenst acht om geluidniveaus te verlagen, verneemt cliënt graag wie de kosten daarvoor zal dragen.

Cliënt maakt verder bezwaar tegen een horecabestemming type 5 (hotel) direct ten zuiden van het bedrijf; een eventuele verblijfsrecreatie is een gevoelige functie die op een dergelijke korte afstand tot geluid- en geurklachten zal leiden.

Kesbeke gaat ervan uit dat haar rechten zullen zijn vastgelegd in een milieutoestemming, voordat bestemmingsplannen/vergunningen met nieuwe gevoelige functies definitief worden vastgesteld.

### **- Toegestane milieucategorie Kesbeke correct opnemen**

In het huidige bestemmingsplan hebben de gronden een bedrijfsbestemming (Bb2) en geldt de aanduiding (IV). Artikel 24 *Toegelaten bedrijven* bepaalt dat ter plaatse van (IV) qua milieucategorie zwaardere bedrijven zijn toegestaan.

Met het nieuwe bestemmingsplan worden hier bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan. Verder zijn de bestaande bedrijven die vallen onder categorie 3.2 en 4.1 toegestaan.

Het bovenstaande werkt beperkend voor toekomstige mogelijkheden (bijv. verkoop aan ander type bedrijven) en vormt planschade.

Om beperkingen in de bedrijfsvoering te voorkomen en (her)ontwikkelmogelijkheden in de toekomst in stand te houden, wil cliënt dat op zijn gronden in algemene zin bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan (en dus niet enkel geldend voor bestaande bedrijven). Verder is van belang dat het bedrijf correct in de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan is opgenomen.

#### 4. Afsluiting en verzoek

Kesbeke is van mening dat hetgeen opgenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan beperkend werkt voor zijn bedrijfsactiviteiten. Cliënt wil dat meer rekening wordt gehouden met de aanwezige bedrijven. Het in grotere mate toestaan van niet-bedrijfsmatige activiteiten op het terrein is in de ogen van cliënt een ongewenste situatie.

Cliënt wil dat de gemeente meer rekening houdt met de bestaande rechten van de bedrijven en in casu het bedrijf van cliënt, en de huidige milieuruimte (milieuvergunning) van cliënt.

Cliënt wil dan ook dat de bestaande en toekomstige belangen van zijn bedrijf correct en in voldoende mate worden meegenomen bij de verdere invulling van en besluitvorming ten aanzien van het bestemmingsplan.

Cliënt verzoekt u tegemoet te komen aan hetgeen opgenomen in onderhavige zienswijze.

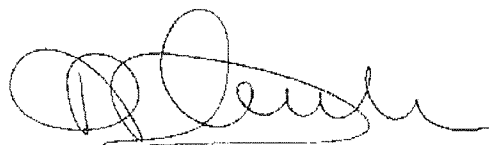
Tot slot wenst cliënt te benadrukken op de hoogte gehouden te willen worden van de verdere ontwikkelingen / vaststelling ten aanzien van het bestemmingsplan en in de gelegenheid te willen worden gesteld over de inhoud hiervan verder mee te praten en mee te denken. Dit om te voorkomen dat bepalingen worden opgenomen, die nadelig zijn voor het gebruik van de gronden, de huidige bedrijfsvoering en ontwikkelings- en verkoopmogelijkheden van cliënt.

Vertrouwende op een correcte en juiste afweging van ons verzoek.

Hoogachtend namens cliënt voornoemd,  
LBP|SIGHT BV



ir. D. (Daniël) Verburg MSc



ing. P.A.G. (Paul) van der Vleuten

Stadsdeel West  
t.a.v. Afdeling RO en Grondzaken  
Postbus 57239  
1040 BC Amsterdam

\* heden per fax (020 - 253 0727) en per aangetekende post verzonden \*

Datum:	15 januari 2014	Project:	Jachtwerf Staverno
Uw kenmerk:	-	Locatie:	Amsterdam
Ons kenmerk:	B058464ah.00001.dve	Betreft:	Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Versie:	01_001		'Rond de Graven'

Geacht College,

Namens en ten behoeve van onze cliënt – Jachtwerf Staverno, contactpersoon de heer G.C. Vernooijs, (verder: cliënt) gevestigd aan de Den Brielstraat 24 te 1055 RV Amsterdam - brengen wij onderstaande zienswijze naar voren inzake het ontwerpbestemmingsplan 'Rond de Graven'.

## 1. Termijn

Met ingang van 5 december 2013 ligt het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan eenieder zienswijzen indienen. De termijn van zes weken eindigt op 15 januari 2014. Wij verzoeken u derhalve vast te stellen dat deze zienswijze binnen de daarvoor gestelde termijn is verzonden.

## 2. Belang

Los van het feit dat eenieder is gerechtigd tot het indienen van een zienswijze wijzen wij op het directe belang dat cliënt heeft bij het ontwerpbestemmingsplan 'Rond de Graven'. Cliënt is gevestigd in de gemeente Amsterdam en oefent daarbinnen een bedrijf uit. Het natte deel van het bedrijf is de stalling van pleziervaartuigen in boxen variërend van 7 tot 17 meter lengte. Hier vinden kleine, binnenboordse werkzaamheden plaats en de in- en uitbouw van motoren. Op het droge deel van het bedrijf vindt onderhoud en stalling van vaartuigen plaats. In de open loods vinden alle bewerkingen aan vaartuigen plaats. Het bepaalde in het ontwerpbestemmingsplan werkt beperkend voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf. Eerder zijn deze beperkingen opgelegd aan de andere vestigingen van Staverno in Amsterdam, waardoor reparatiewerkzaamheden en nieuwbouwprojecten alleen nog op de locatie aan de Den Brielstraat worden uitgevoerd. De ontwikkelingen op Landlust, zoals het toelaten van gevoelige bestemmingen, bedreigen de continuïteit van deze activiteiten en daarmee van heel Staverno. Cliënt kan zich daarom met het ontwerpbestemmingsplan niet geheel verenigen om de navolgende redenen en dient derhalve een zienswijze in.

### 3. Zienswijze

#### **- Opheffen geluidzone en toevoegen gevoelige functies; rechten bedrijven respecteren**

Het opheffen van de geluidzoning in gevolge de Wet geluidhinder en het toevoegen van andere (geluidgevoelige) functies leidt tot een veranderend karakter van het bedrijventerrein. De bedrijven op bedrijventerrein Landlust, waaronder cliënt, begrijpen de behoefte van de gemeente om herontwikkeling van leegstaande panden en een flexibelere invulling ervan mogelijk te maken. Deze ontwikkelingen bieden ook kansen voor de aanwezige bedrijven. Verder zijn het belang dat de gemeente hecht aan de binnenstedelijke bedrijventerreinen en de beoogde revitalisering van het bedrijventerrein waaraan de gemeente werkt een goede zaak.

Echter, er worden nu met het nieuwe bestemmingsplan gevoelige functies toegevoegd die ten koste kunnen gaan van de milieu- en ontwikkelruimte van de aanwezige bedrijven op Landlust. Dit houdt dus ook een bedreiging in. Wat ontbreekt is een analyse van de bestaande rechten en de verwachte ontwikkelruimte van de bedrijven tijdens de planperiode van 10 jaar en het vastleggen van deze milieuruimte. Het is heel wel mogelijk dat gevoelige bestemmingen zoals wonen (en mogelijk kinderdagverblijven en andere maatschappelijke functies) treden in de milieu- / geluidruimte van bestaande bedrijven.

Er zijn namelijk al plannen gerealiseerd (Tetterode) en nu wordt ook de transformatie van het ABC-gebouw naar woningen voorbereid. Afgezien van de vraag hoe het staat met het woon- en leefklimaat waarin deze gevoelige functies zullen verkeren, bedreigt dit de continuïteit van afzonderlijke bedrijven met relevante milieucontouren en in algemene zin het economische klimaat van bedrijventerrein Landlust als geheel.

De gemeente is voornemens om de geluidzoning in het kader van de Wet geluidhinder te laten vervallen aangezien de betoncentrale niet meer aanwezig is; inmiddels zijn op het betreffende terrein bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd. De bedrijven werden tot nu toe door de geldende geluidzone beschermd tegen oprukkende woningbouw. Het opheffen van deze zoning heeft gevolgen voor de geluidnormering van de bedrijven. Dit kan individueel gunstiger of ongunstiger zijn. In paragraaf 4.1 *Geluid* wordt slechts in beperkte mate ingegaan op de zoning. De effecten voor de individuele bedrijven zijn niet beoordeeld. De gevolgen van het opheffen van de zoning dienen in het kader van het nieuwe bestemmingsplan in voldoende mate onderzocht te worden.

Voornoemde bescherming gaat dus wegvallen en dat betekent dat er actief beleid nodig is om de economische potentie van het bedrijventerrein te ontwikkelen of in elk geval op niveau te houden. Voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan met nieuwe gevoelige bestemmingen moeten voor de significante bedrijven maatwerkvoorschriften worden vastgesteld om de bestaande en toekomstige rechten van de bedrijven juridisch veilig te stellen.

De bedrijven vertrouwen erop dat het de gemeente de rechten en ontwikkelingsmogelijkheden voor de aanwezige bedrijven wil respecteren door:

- De benodigde / gewenste milieuruimte van de bedrijven te laten onderzoeken en bestemmingsplannen pas definitief vast te stellen nadat de rechten van de bedrijven zijn verankerd in vergunningen of besluiten Maatwerkvoorschriften in het kader van het Activiteitenbesluit.
- Daar waar het woon- / leefklimaat te ongunstig is, af te zien van gevoelige functies of (gevel)voorzieningen te treffen. Dit speelt mogelijk bij enkele woonboten en het ABC-gebouw.

- Bij nieuwe woningen hogere normering toe te passen. Hiervoor dienen woonfuncties bestemd te worden als 'woning op bedrijventerrein', waardoor hogere normering in het kader van het Activiteitenbesluit mogelijk wordt.
- Indien maatregelen mogelijk zijn of nodig geacht worden om bij woningen te voldoen aan de te stellen grenswaarden, hiervoor vergoedingen te garanderen.

**- Verkeer en parkeren; parkeerlast te hoog om nieuwe zelfstandige functies toe te staan; onterecht een parkeernorm in de planregels**

In de huidige situatie is al sprake van een zeer hoge parkeerdruk op Landlust. De bedrijven ondervinden hiervan veel hinder voor het laden en lossen en het parkeren van klanten / personeel. De onbelemmerde toegang tot het eigen terrein en het te allen tijde kunnen laden en lossen is voor de bedrijven op Landlust van levensbelang. De bedrijven hebben grote zorgen ten aanzien van de verkeersafwikkeling en het parkeren, wat nog problematischer wordt door het toevoegen van zelfstandige horeca- of winkelvoorzieningen in het bestemmingsplan. Eerder heeft de komst van de Action-winkel (overigens zonder de verplichting tot het realiseren van eigen parkeerplaatsen) voor verhoogde parkeerdruk en hinder voor laden en lossen gezorgd. Action zou 20 parkeerplaatsen van het ABC-gebouw toegewezen krijgen, maar dat is nog niet geregeld. Tezamen met de aantrekkende werking van detailhandel Dirck III betekent dit naar het oordeel van cliënt een overbelasting van het gebied.

In paragraaf 1.4 *Verkeer en parkeren* wordt niet ingegaan op het bovenstaande. In december 2013 is door bureau Trajan onderzoek uitgevoerd betreffende de parkeersituatie op het bedrijventerrein. Conclusie zou zijn dat de algemene parkeerdruk 55 % is. Dit is echter een gemiddelde met daarin de lage druk op de Den Brielstraat. Echter bij een aantal bedrijven op de Nieuwpoortstraat, Nieuwpoortkade en Adolf van Nassaustraat, zoals ook bij cliënt, is dit 90 - 100 %. Door de gemeente is aangegeven dat er aanvullend verkeerskundig onderzoek door bureau Goudappel Coffeng wordt uitgevoerd. Er zijn nog geen uitkomsten van dit nader onderzoek bekend gemaakt.

De schaarse parkeerruimte wordt in toenemende mate ingevuld voor andere functies, zoals groenvoorzieningen. Cliënt maakt bezwaar tegen het feit dat met het toestaan van (woon)functies en het revitaliseren van het bedrijventerrein openbare ruimte onttrokken wordt die ook de verkeers- en parkeerdruk zou kunnen ontlasten.

Verder is in 3.3 *Specifieke gebruiksregels* opgenomen dat voor bedrijven een maximum parkeernorm geldt van 1 parkeerplaats per 125 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. Het zou de bedoeling zijn dat met deze norm het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gemaximeerd om zo verkeersaantrekkende werking tegen te gaan. Nergens is toegelicht hoe deze regel werkt en het begrip 'parkeernorm' is niet gedefinieerd. Onduidelijk is of dit beperkingen oplevert ten aanzien van uitbreidingsplannen van bestaande bedrijven, de mogelijkheid tot het vestigen van een bepaald bedrijf op het bedrijventerrein (dan geen overgangsrecht van huidige gebruik meer), eventuele verplichtingen ten aanzien van te realiseren parkeerplaatsen en beschikbare parkeervergunningen.

Deze norm is overigens enkel onder de bestemming Bedrijf-1 (ter plaatse van Landlust) opgenomen en bijvoorbeeld niet onder de bestemmingen Bedrijf-2, Detailhandel of Gemengd-Molen. Dat is inconsequent en niet terecht. Cliënt vindt het verder ongepast dat het oplossen van de hierdoor veroorzaakte parkeerdruk zo lijkt te worden afgewenteld op de bestaande bedrijven.

Cliënt maakt bezwaar tegen het op enigerlei wijze beperken van het gebruik voor of de activiteiten van cliënt of een aankopende partij.

Cliënt verzoekt u:

- de resultaten van onderzoeken bekend te maken en een standpunt in te nemen waarin de zorgen van de bedrijven wordt erkend;
- de zone-2-gebieden (parkeerplaatsen voor vergunninghouders) op peil te houden en vast te leggen dat deze niet vervallen of voor andere doeleinden worden gebruikt;
- de extra belemmerende parkeernorm niet in het bestemmingsplan op te nemen;
- de verplichting tot het realiseren van de parkeernorm voor bestaande bedrijven te laten vervallen;
- zich maximaal in te zetten om verkeer- en parkeerdruk in het gebied te verminderen, zonder de aanwezige bestaande bedrijven te belasten;
- het toevoegen van functies alleen mogelijk te maken in combinatie met meer parkeerplaatsen in openbaar gebied.

#### **- Toegestane milieucategorie Staverno correct opnemen**

In het huidige bestemmingsplan hebben de gronden een bedrijfsbestemming (Bb2) en geldt de aanduiding (IV). Artikel 24 *Toegelaten bedrijven* bepaalt dat ter plaatse van (IV) bedrijven zijn toegestaan die vallen onder categorie III en IV. Dit zijn de zwaardere bedrijven en deze worden bij recht mogelijk gemaakt.

In het thans van kracht zijnde bestemmingsplan geldt, zoals hiervoor opgenomen, dat hier bedrijven tot en met categorie 3.1 zijn toegestaan. Verder zijn de bestaande bedrijven die vallen onder categorie 3.2 en 4.1 toegestaan. De bedrijven die onder categorie 3.2 en 4.1 vallen zijn hiermee specifiek ingekaderd. Voor toekomstige verkoopmogelijkheden aan ander type bedrijven maar wel vallende in een dergelijke 3.2 of 4.1 categorie werkt dit beperkend. Om beperkingen in bedrijfsvoering en verkoopmogelijkheden in de toekomst te voorkomen wil cliënt dat op zijn gronden in algemene zin bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan (en dus niet enkel geldend voor bestaande bedrijven).

Dit is noodzakelijk omdat deze locatie van Staverno nog de enige is waar ruimte bestaat voor reparatie- en nieuwbouwwerkzaamheden die met geluidproductie gepaard kan gaan. Het voortbestaan van Staverno is direct gekoppeld aan de blijvende toestemming voor deze werkzaamheden.

Verder is van belang dat het bedrijf (met zijn bestaande stallings- en (metaalbewerkende) onderhoudsactiviteiten) correct in de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan is opgenomen. Een jachthaven / -werf (jachthavens met diverse voorzieningen, sbi-code 926) is nu namelijk niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Cliënt verzoekt u dit te corrigeren.

#### **4. Afsluiting en verzoek**

Staverno is van mening dat hetgeen opgenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan beperkend werkt voor zijn bedrijfsactiviteiten. Cliënt wil dat meer rekening wordt gehouden met de aanwezige bedrijven. Het in grotere mate toestaan van niet-bedrijfsmatige activiteiten op het terrein is in de ogen van cliënt een ongewenste situatie.

Clïënt wil dat de gemeente meer rekening houdt met de bestaande rechten van de bedrijven en in casu het bedrijf van cliënt, en de huidige milieuruimte van cliënt.

Clïënt wil dan ook dat de bestaande en toekomstige belangen van zijn bedrijf correct en in voldoende mate worden meegenomen bij de verdere invulling van en besluitvorming ten aanzien van het bestemmingsplan.

Clïënt verzoekt u tegemoet te komen aan hetgeen opgenomen in onderhavige zienswijze.

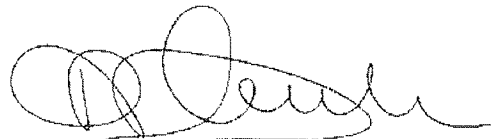
Tot slot wenst cliënt te benadrukken op de hoogte gehouden te willen worden van de verdere ontwikkelingen / vaststelling ten aanzien van het bestemmingsplan en in de gelegenheid te willen worden gesteld over de inhoud hiervan verder mee te praten en mee te denken. Dit om te voorkomen dat bepalingen worden opgenomen, die nadelig zijn voor het gebruik van de gronden, de huidige bedrijfsvoering en ontwikkelings- en verkoopmogelijkheden van cliënt.

Vertrouwende op een correcte en juiste afweging van ons verzoek.

Hoogachtend namens cliënt voornoemd,  
LBP|SIGHT BV

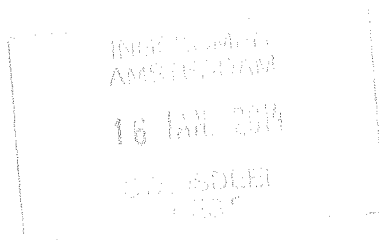


ir. D. (Daniël) Verburg MSc



ing. P.A.G. (Paul) van der Vleuten





Stadsdeel West  
t.a.v. Afdeling RO en Grondzaken  
Postbus 57239  
1040 BC Amsterdam

**\* heden per fax (020 - 253 0727) en per aangetekende post verzonden \***

Datum:	15 januari 2014	Cliënt:	Elisart Vastgoed BV/Da Vinci Bedrijvenhuis
Uw kenmerk:	-	Locatie:	Nieuwpoortkade 2a te Amsterdam
Ons kenmerk:	B058464ag.00001.dve	Betref:	Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Versie:	01_001		'Rond de Graven'

Geachte Stadsdeelraad,

Namens en ten behoeve van onze cliënt - Da Vinci Bedrijvenhuis (eigenaar Elisart Vastgoed BV), contactpersoon de heer P. Jager, (verder: cliënt) gevestigd aan de Nieuwpoortkade 2a te 1055 RX Amsterdam - brengen wij onderstaande zienswijze naar voren inzake het ontwerpbestemmingsplan 'Rond de Graven'.

## 1. Termijn

Met ingang van 5 december 2013 ligt het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan eenieder zienswijzen indienen. De termijn van zes weken eindigt op 15 januari 2014. Wij verzoeken u derhalve vast te stellen dat deze zienswijze binnen de daarvoor gestelde termijn is verzonden.

## 2. Belang

Los van het feit dat eenieder is gerechtigd tot het indienen van een zienswijze wijzen wij op het directe belang dat cliënt heeft bij het ontwerpbestemmingsplan 'Rond de Graven'. Cliënt is gevestigd in de gemeente Amsterdam en oefent op bedrijventerrein Landlust een bedrijf uit. Da Vinci Bedrijvenhuis biedt onderdak aan zelfstandige ondernemers in de creatieve sector. In dit bedrijfsverzamelgebouw zijn momenteel circa 140 huurders gevestigd, waaronder kunstenaars, (pop)muzikanten (incl. geluidstudio's), ambachtslieden, grafisch ontwerpers, fotografen, architecten en andere creatieve professionals. Het gebouw beschikt over een eigen receptie en werkplaatsen. Het bepaalde in het ontwerpbestemmingsplan werkt beperkend voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf.

Cliënt kan zich met het ontwerpbestemmingsplan niet geheel verenigen om de navolgende redenen en dient derhalve een zienswijze in.

### 3. Zienswijze

#### **- Opheffen geluidzone en toevoegen gevoelige functies; rechten bedrijven respecteren**

Het opheffen van de geluidzoning ingevolge de Wet geluidhinder en het toevoegen van andere (geluidgevoelige) functies leidt tot een veranderend karakter van het bedrijventerrein. De bedrijven op bedrijventerrein Landlust, waaronder cliënt, begrijpen de behoefte van de gemeente om herontwikkeling van leegstaande panden en een flexibelere invulling ervan mogelijk te maken. Deze ontwikkelingen bieden ook kansen voor de aanwezige bedrijven. Verder zijn het belang dat de gemeente hecht aan de binnenstedelijke bedrijventerreinen en de beoogde revitalisering van het bedrijventerrein waaraan de gemeente werkt een goede zaak.

Echter, er worden nu met het nieuwe bestemmingsplan gevoelige functies toegevoegd die ten koste kunnen gaan van de milieu- en ontwikkelruimte van de aanwezige bedrijven op Landlust. Dit houdt dus ook een bedreiging in. Wat ontbreekt is een analyse van de bestaande rechten en de verwachte ontwikkelruimte van de bedrijven tijdens de planperiode van 10 jaar en het vastleggen van deze milieuruimte. Het is heel wel mogelijk dat gevoelige bestemmingen zoals wonen (en mogelijk kinderdagverblijven en andere maatschappelijke functies) treden in de milieu- / geluidruimte van bestaande bedrijven.

Er zijn namelijk al plannen gerealiseerd (Tetterode) en nu wordt ook de transformatie van het ABC-gebouw naar woningen voorbereid. Afgezien van de vraag hoe het staat met het woon- en leefklimaat waarin deze gevoelige functies zullen verkeren, bedreigt dit de continuïteit van afzonderlijke bedrijven met relevante milieucontouren en in algemene zin het economische klimaat van bedrijventerrein Landlust als geheel.

De gemeente is voornemens om de geluidzoning in het kader van de Wet geluidhinder te laten vervallen aangezien de betoncentrale niet meer aanwezig is; inmiddels zijn op het betreffende terrein bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd. De bedrijven werden tot nu toe door de geldende geluidzone beschermd tegen oprukkende woningbouw. Het opheffen van deze zoning heeft gevolgen voor de geluidnormering van de bedrijven. Dit kan individueel gunstiger of ongunstiger zijn. In paragraaf 4.1 *Geluid* wordt slechts in beperkte mate ingegaan op de zoning. De effecten voor de individuele bedrijven zijn niet beoordeeld. De gevolgen van het opheffen van de zoning dienen in het kader van het nieuwe bestemmingsplan in voldoende mate onderzocht te worden.

Voornoemde bescherming gaat dus wegvallen en dat betekent dat er actief beleid nodig is om de economische potentie van het bedrijventerrein te ontwikkelen of in elk geval op niveau te houden. Voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan met nieuwe gevoelige bestemmingen dienen voor de significante bedrijven maatwerkvoorschriften te worden vastgesteld om de bestaande en toekomstige rechten van de bedrijven juridisch veilig te stellen.

De bedrijven vertrouwen erop dat het de gemeente de rechten en ontwikkelingsmogelijkheden voor de aanwezige bedrijven wil respecteren door:

- De benodigde / gewenste milieuruimte van de bedrijven te laten onderzoeken en bestemmingsplannen pas definitief vast te stellen nadat de rechten van de bedrijven zijn verankerd in vergunningen of besluiten Maatwerkvoorschriften in het kader van het Activiteitenbesluit.
- Daar waar het woon- / leefklimaat te ongunstig is, af te zien van gevoelige functies of (gevel)voorzieningen te treffen. Dit speelt mogelijk bij enkele woonboten en het ABC-gebouw.

- Bij nieuwe woningen hogere normering toe te passen. Hiervoor dienen woonfuncties bestemd te worden als 'woning op bedrijventerrein', waardoor hogere normering in het kader van het Activiteitenbesluit mogelijk wordt.
- Indien maatregelen mogelijk zijn of nodig geacht worden om bij woningen te voldoen aan de te stellen grenswaarden, hiervoor vergoedingen te garanderen.

**- Verkeer en parkeren; parkeerlast te hoog om nieuwe zelfstandige functies toe te staan; onterecht een parkeernorm in de planregels**

In de huidige situatie is al sprake van een zeer hoge parkeerdruk op Landlust. De bedrijven onderkennen hiervan veel hinder voor het laden en lossen en het parkeren van klanten / personeel. De onbelemmerde toegang tot het eigen terrein en het te allen tijde kunnen laden en lossen is voor de bedrijven op Landlust van levensbelang. De bedrijven hebben grote zorgen ten aanzien van de verkeersafwikkeling en het parkeren, wat nog problematischer wordt door het toevoegen van zelfstandige winkelvoorzieningen in het bestemmingsplan. Eerder heeft de komst van de Actionwinkel (overigens zonder de verplichting tot het realiseren van eigen parkeerplaatsen) voor verhoogde parkeerdruk en hinder voor laden en lossen gezorgd. Action zou 20 parkeerplaatsen van het ABC-gebouw toegewezen krijgen, maar dat is nog niet geregeld. Tezamen met de aantrekkende werking van detailhandel Dirck III betekent dit naar het oordeel van cliënt een overbelasting van het gebied.

In paragraaf 1.4 *Verkeer en parkeren* wordt niet ingegaan op het bovenstaande. In december 2013 is door bureau Trajan onderzoek uitgevoerd betreffende de parkeersituatie op het bedrijventerrein. Conclusie zou zijn dat de algemene parkeerdruk 55 % is. Dit is echter een gemiddelde met daarin de lage druk op de Den Brielstraat. Echter bij een aantal bedrijven op de Nieuwpoortstraat, Nieuwpoortkade en Adolf van Nassaustraat, zoals ook bij cliënt, is dit 90 - 100 %. Door de gemeente is aangegeven dat er aanvullend verkeerskundig onderzoek door bureau Goudappel Coffeng wordt uitgevoerd. Er zijn nog geen uitkomsten van dit nader onderzoek bekend gemaakt.

De schaarse parkeerruimte wordt in toenemende mate ingevuld voor andere functies, zoals groenvoorzieningen. Cliënt maakt bezwaar tegen het feit dat met het toestaan van (woon)functies en het revitaliseren van het bedrijventerrein openbare ruimte onttrokken wordt die ook de verkeers- en parkeerdruk zou kunnen ontlasten.

Verder is in 3.3 *Specifieke gebruiksregels* opgenomen dat voor bedrijven een maximum parkeernorm geldt van 1 parkeerplaats per 125 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. Het zou de bedoeling zijn dat met deze norm het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gemaximeerd om zo verkeersaantrekkende werking tegen te gaan. Nergens is toegelicht hoe deze regel werkt en het begrip 'parkeernorm' is niet gedefinieerd. Onduidelijk is of dit beperkingen oplevert ten aanzien van uitbreidingsplannen van bestaande bedrijven, de mogelijkheid tot het vestigen van een bepaald bedrijf op het bedrijventerrein (dan geen overgangsrecht van huidige gebruik meer), eventuele verplichtingen ten aanzien van te realiseren parkeerplaatsen en beschikbare parkeervergunningen.

Deze norm is overigens enkel onder de bestemming Bedrijf-1 (ter plaatse van Landlust) opgenomen en bijvoorbeeld niet onder de bestemmingen Bedrijf-2, Detailhandel of Gemengd-Molen. Dat is inconsequent en niet terecht. Cliënt vindt het verder ongepast dat het oplossen van de hierdoor veroorzaakte parkeerdruk zo lijkt te worden afgewenteld op de bestaande bedrijven.

Cliënt maakt bezwaar tegen het op enigerlei wijze beperken van het gebruik voor of de activiteiten van cliënt of een aankopende partij.

Cliënt verzoekt u:

- de resultaten van onderzoeken bekend te maken en een standpunt in te nemen waarin de zorgen van de bedrijven wordt erkend;
- de zone-2-gebieden (parkeerplaatsen voor vergunninghouders) op peil te houden en vast te leggen dat deze niet vervallen of voor andere doeleinden worden gebruikt;
- de extra belemmerende parkeernorm niet in het bestemmingsplan op te nemen;
- de verplichting tot het realiseren van de parkeernorm voor bestaande bedrijven te laten vervallen;
- zich maximaal in te zetten om verkeer- en parkeerdruk in het gebied te verminderen, zonder de aanwezige bestaande bedrijven te belasten;
- het toevoegen van functies alleen mogelijk te maken in combinatie met meer parkeerplaatsen in openbaar gebied.

**- Toevoegen woonfuncties (bijv. gebied molen 'De Bloem'); maatwerkvoorschriften nodig**

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderaan paragraaf 4.1 *Geluid* aangegeven dat het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe geluidgevoelige bebouwing. Er is een voor Da Vinci relevante locatie waar wel nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt: ter plaatse van de molen.

De bedrijfsbestemming en de gemengde bestemming maken bedrijfsactiviteiten mogelijk tot en met milieucategorie 3.1. Binnen de bedrijfsbestemming zijn tevens bestaande bedrijven toegestaan die vallen onder categorie 3.2 en 4.1 (die zijn opgenomen in de bij het bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten). In relatie tot deze activiteiten kan aan de hand van de VNG-handleiding 'Bedrijven en milieuzonering' gesteld worden dat de richtafstanden voor de diverse aspecten (geur, stof, geluid en gevaar) veel groter zijn dan de feitelijke afstand tussen de bedrijfsbestemmingen en de gevoelige objecten (woningen).

Eenzijds wil de gemeente levendige bedrijvigheid zien op Landlust (zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan), anderzijds worden met het realiseren van woningbouw de mogelijkheden zodanig ingeperkt dat alleen nog kantooractiviteiten mogelijk lijken te zijn.

Volgens paragraaf 5.3.5. wordt ter plaatse van de bestemming 'Gemengd - Molen' alleen één bedrijfswoning toegestaan (bestaande situatie). Echter, in artikel 7 van de planregels is onder 7.1 sub c ook algemeen 'wonen' opgenomen, wat hier een woontoren van 28 meter hoog mogelijk maakt. Naast deze woonfuncties wordt ook een plan voorbereid voor het ABC-gebouw.

In het kader van de herontwikkeling van het ABC-gebouw zijn in opdracht van de projectontwikkelaar de eerste (geluid)onderzoeken gedaan naar de milieuruimte van De Vinci. Dit onderzoek wordt in opdracht van Elisart / Da Vinci verder opgepakt. Als gevolg van het wegvallen van de geluidzone en de komst van woningen zijn waarschijnlijk maatwerkvoorschriften geluid nodig om de huidige en toekomstige activiteiten mogelijk te maken. Voor zover men maatregelen gewenst acht om geluidniveaus te verlagen, verneemt cliënt graag wie de kosten daarvoor zal dragen. Da Vinci gaat ervan uit dat haar rechten zullen zijn verzekerd, voordat bestemmingsplannen/vergunningen met nieuwe woningbouw definitief worden vastgesteld.

## **- Toegestane milieucategorie Da Vinci correct opnemen**

In het huidige bestemmingsplan hebben de gronden een bedrijfsbestemming (Bb2) en geldt de aanduiding (IV). Artikel 24 *Toegelaten bedrijven* bepaalt dat ter plaatse van (IV) qua milieucategorie zwaardere bedrijven zijn toegestaan.

Met het nieuwe bestemmingsplan worden hier bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan. Verder zijn de bestaande bedrijven die vallen onder categorie 3.2 en 4.1 toegestaan. Dit werkt beperkend voor toekomstige mogelijkheden (bijv. verkoop aan andere type bedrijven) en vormt planschade.

Om beperkingen in bedrijfsvoering en verkoopmogelijkheden in de toekomst te voorkomen wil cliënt dat op zijn gronden in algemene zin bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan en dus niet enkel geldend voor bestaande bedrijven).

Verder is van belang dat het bedrijf (met zijn bestaande activiteiten) correct in de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan is opgenomen.

## **4. Afsluiting en verzoek**

Da Vinci is van mening dat hetgeen opgenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan beperkend werkt voor zijn bedrijfsactiviteiten. Cliënt wil dat meer rekening wordt gehouden met de aanwezige bedrijven.

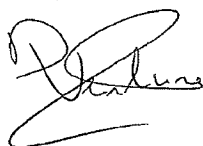
Cliënt wil dat de gemeente meer rekening houdt met de bestaande rechten van de bedrijven en in casu het bedrijf van cliënt, en de huidige milieuruimte van cliënt. De bestaande en toekomstige belangen van zijn bedrijf moeten correct en in voldoende mate worden meegenomen bij de verdere invulling van en besluitvorming inzake het bestemmingsplan.

Cliënt verzoekt u tegemoet te komen aan hetgeen opgenomen in onderhavige zienswijze.

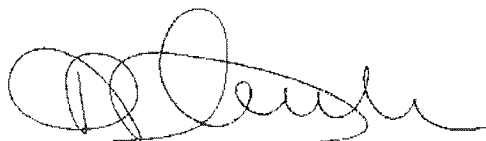
Tot slot wenst cliënt te benadrukken op de hoogte gehouden te willen worden van de verdere ontwikkelingen / vaststelling ten aanzien van het bestemmingsplan en in de gelegenheid te willen worden gesteld over de inhoud hiervan verder mee te praten en mee te denken. Dit om te voorkomen dat bepalingen worden opgenomen, die nadelig zijn voor het gebruik van de gronden, de huidige bedrijfsvoering en ontwikkelings- en verkoopmogelijkheden van cliënt.

Vertrouwende op een correcte en juiste afweging van ons verzoek.

Hoogachtend namens cliënt voornoemd,  
LBP|SIGHT BV



ir. D. (Daniël) Verburg MSc



ing. P.A.G. (Paul) van der Vleuten

**LinQ**

Vastgoed adviseurs BV  
postbus 69302  
1060 CJ Amsterdam

Stadsdeel West  
Bos en Lommerplein 250  
1055 EK Amsterdam

Brief

---

Datum: 15 jan. 14  
Project: Van Slingerlandtstraat 6

Onderwerp: **Betreft Zienswijze voor het ontwerpbestemmingsplan Rond de Graven,  
Amsterdam West**

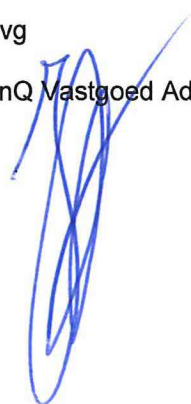
Geachte heer/mevrouw,

Bijgaand treft u de zienswijze namen mijn opdrachtgever dhr. Ter Keurs.

We hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Mvg

LinQ Vastgoed Adviseurs BV



X  
X  
X  
W  
Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel West  
15 JAN. 2014  
Ontvanger

  
P. Akkoe



Docnr: IN-14-00509  
Zaaknr: Z-14-00596

Bijlage:

- Inhoudelijk brief zienswijze
- Kopie eigenaar

# Zienswijze voor het ontwerpbestemmingsplan Rond de Graven, Amsterdam – West

Welke overigens ook al mondeling bij (de heer mr. F. Arents) het stadsdeel is gedaan.

Inhoud:

Voor wat betreft de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan vind ik het ontzettend jammer dat verkleuring niet wordt toe gestaan.

Het gebied wordt nu eigenlijk lam gelegd en is geen ruimte meer voor ontwikkeling of initiatieven zo als het stadsdeel het zou omschrijven zeer conserverend.



Het gebied trekt op dit moment enkel en alleen bestemmingsverkeer omdat er enkel en alleen kleine bedrijfjes zich daar huisvesten (schilders, loodgieters, kleine kantoorruimtes en opslag)

Een groot gedeelte van het gebied het food center wordt herontwikkeld met aan de kant van de Jan van Galenstraat een groot gedeelte nieuwbouw voor woningen waardoor naar alle waarschijnlijkheid de bedrijvigheid zich zal gaan verplaatsen/ verhuizen.

Het industrie terrein is op dit moment erg verpauperd en zijn bijna of geen ontwikkelingen waardoor het niet een echt aantrekkelijke broedplaats wordt voor bedrijven die zich daar willen gaan ontplooiën en dus investeringen uitblijven.

Ik ben van mening mede gezien de visie die is omschreven in de structuur Amsterdam 2040 dat juist voor dit gebied verkleuring toegestaan moet worden misschien niet voor de begane grond en de eerste bouwlaag (om zo toch de bedrijvigheid te behouden) maar wel daarboven om zo het toch mogelijk te maken te kunnen investeren in het bedrijventerrein en het aantrekkelijk te maken voor ondernemers zoals mij zelf en dus uit eindelijk een bedrijven terrein te kunnen realiseren en behouden welke zich onderscheid en zo zoals de structuurvisie zegt een ondersteunend bedrijventerrein te kunnen zijn voor de Stad Amsterdam.



Uitrol	
	wonen - werken
	werken - wonen

Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel West

15 JAN. 2014

XXXX W

Ontvanger  
P. Akke

**Hieronder een kleine greep uit de structuurvisie  
Amsterdam 2040**

## **Het juiste bedrijf op de juiste plek**

Elke sector stelt andere eisen aan het werkmilieu in de stad. Er wordt gewerkt in zowel het Westelijke Havengebied, als op de Zuidas en in de Jordaan. Drie werkgebieden, maar drie totaal verschillende werkmilieus. Met elk zijn specifieke aantrekkingskracht op de diverse bedrijfssectoren. De ruimtelijke opgave is om het gevarieerde economische leven blijvend te faciliteren, kwantitatief maar ook kwalitatief. Dit moet op de schaal van de metropoolregio gebeuren. Dat geeft manoeuvreerruimte, dat biedt extra mogelijkheden om het juiste bedrijf het juiste vestigingsmilieu te bieden. Het ene bedrijf past beter in Krommenie, het andere gedijt het best in het hart van Amsterdam. Maar het is allemaal Metropool Amsterdam. Elkaar versterkend, de onderlinge concurrentie voorbij. Amsterdam zélf kan zich meer en meer richten op de bedrijfssectoren die sterk op het hoogstedelijke milieu zijn aangewezen zoals de zakelijke financiële dienstverlening of het creatieve cluster. Daarnaast is het van vitaal belang dat er in Amsterdam zelf ook voldoende ruimte blijft voor stadsverzorgende bedrijvigheid.

## **Stadsverzorgende bedrijvigheid**

In Amsterdam is ruimte voor de grote kantoren, productiebedrijven en winkelboulevards. Maar er moet ook plek zijn voor de werkplaats van de ambachtsman, voor de monteur die zijn vak verstaat: de loodgieter en de fietsenmaker. En ook voor het autoverhuurbedrijf en de garage voor de apk-keuring, voor bouwbedrijven, afval- en reinigingsdiensten en voor toeleveranciers. Dit scala aan bedrijfjes, de stadsverzorgende bedrijvigheid, draagt er in belangrijke mate toe bij dat de stad kan blijven functioneren als volwaardig leefmilieu. De stadsverzorgende bedrijvigheid is de smeerolie van de metropool. De duurzame stad kan niet zonder. Daar komt bij dat het lager geschoolde deel van de jonge Amsterdamse beroepsbevolking klaar staat om deze bedrijven te bemensen. De stadsverzorgende bedrijven bieden kansen voor stages en opleidingen op korte afstand.

## **Transformatie bedrijventerreinen**

De gemeente Amsterdam heeft van alle Amsterdamse bedrijventerreinen onderzocht wat de mogelijkheden zijn tot intensivering en/of transformatie (Visie bedrijven en bedrijventerreinen, 2009). De focus ligt op de bedrijventerreinen binnen de ringweg a10. De druk van de uitrol van het centrummilieu en de woningopgave is hier het grootst. Deze bedrijventerreinen verkleuren bovendien steeds meer door een toename van functies als perifere detailhandel, leisure, creatieve en niet-creatieve kantoren. Deze willen zich hier graag vestigen onder andere vanwege de aantrekkelijke locatie en de lage (grond)prijs. Hierdoor ontstaat een prijsopdrijvend effect en zijn terreinen niet meer betaalbaar voor stadsverzorgende bedrijven waardoor steeds minder ruimte voor deze bedrijven resteert.

## **Binnenstedelijke bedrijventerreinen**

Met name de cruciale rol van de stadsverzorgende bedrijvigheid geeft aan dat het een absolute must is dat er bedrijventerreinen binnen de ringweg a10 blijven bestaan. Hoe belangrijk deze terreinen momenteel zijn voor het functioneren van de stad blijkt uit de beperkte leegstand van 3 procent. Bovendien tonen prognoses aan dat de vraag naar deze binnenstedelijke bedrijventerreinen in de toekomst onverminderd hoog blijft. Hier komt bij dat zeventigduizend woningen erbij in de stad ook een groeiende vraag naar bouw- en onderhoudswerkzaamheden, naar voedsel, naar diensten met zich mee zal brengen.

De toekomst van de binnenstedelijke bedrijventerreinen kan op verschillende manieren vorm krijgen: behoud als stadsverzorgend bedrijventerrein, transformatie naar werk-woongebied of transformatie naar woon-werkgebied.

### *Stadsverzorgende bedrijventerreinen*

Op binnenstedelijke stadsverzorgende bedrijventerreinen mogen alleen de volgende typen bedrijven zich vestigen: industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport. Dit betekent dat er vanwege de milieuhinder geen ruimte is voor woningbouw binnen deze gebieden. Nader onderzoek moet uitwijzen in hoeverre verdere intensivering

van de werkfunctie op deze bedrijventerreinen voor stadsverzorgende bedrijvigheid mogelijk is.



Het is belangrijk dat deze stadsverzorgende bedrijventerreinen goed gespreid liggen over de hele stad. Daarnaast moeten deze terreinen een zodanige omvang hebben zodat een diversiteit aan economische activiteiten kan worden aangeboden. Door de concentratie op deze plekken wordt het aantal verkeersbewegingen voor zowel bevoorrading als bezoek geminimaliseerd. De meeste plekken die hiervoor zijn aangewezen liggen daarom dicht bij een afrit van de ringweg a10. Voornamelijk betreft het alle bestaande bedrijventerreinen. Een nieuwe mogelijkheid doet zich voor bij de optimalisering van de sportparken De Melkweg2 en Oostzanerwerf2 in Tuindorp Oostzaan. De volgende terreinen worden als binnenstedelijk stadsverzorgend bedrijventerrein behouden:

..Tot 2040 zijn dit in Noord: Metaalbewerkerweg2. In Oost: Veemarkterrein, Zeeburgereiland, Steigereiland. In Zuid: Schinkel. In West: Sloterdijk 12, Alfa-driehoek2, Stadhaven Minerva2 en Bedrijventerrein Westerpark. In Nieuw-West: Aletta Jacobslaan en Bedrijventerrein Osdorp.  
..Tot 2020 zijn dit de terreinen aan de noordelijke IJouwer-Oost: Zamenhofstraat (tot 2030), Gembo-terrein, Nieuwendammerdijk. Deze terreinen kunnen mogelijk daarna transformeren.

### ***Transformatie naar werk-woongebied***

Een aantal binnenstedelijke bedrijventerreinen kan in 2040 wel met een kleiner oppervlak toe dan nu, omdat de grond intensiever benut kan worden. Op deze terreinen zijn nu veel kleine bedrijven gevestigd. De terreinen functioneren uitstekend, de leegstand is er laag. De terreinen liggen in of nabij het centrum van de stad en zijn in potentie aantrekkelijke locaties om te wonen. Deze terreinen kunnen transformeren tot een nieuw milieutype: 'werk-woongebied'. Let wel: de nadruk in een werk-woongebied blijft liggen op het werken, de woningen zijn er 'te gast'. Uitgangspunt is dat 50 procent van het terreinoppervlak van elk gebied bestemd blijft voor bedrijven. De andere helft van het terrein kan dan worden gebruikt voor woningbouw en voor kleinschalige voorzieningen, kantoor- en bedrijfsruimte. Voor zware milieuhinderlijke bedrijven moet een alternatieve locatie gevonden worden.

Van de volgende bedrijventerreinen binnen de Ring a10 kan transformatie tot werk-woongebied onderzocht en eventueel uitgevoerd worden:

..Buiksloterham2, Oostenburg, Cruquiusweggebied, Foodcenter, Pereboomsloot en Hamerstraatgebied (accent woningbouwproductie na 2020).

### ***Transformatie naar woon-werkgebied***

Een aantal bedrijventerreinen kan transformeren tot woon-werkgebied. Het zijn de terreinen waar nu een klein aantal grote milieuhinderlijke bedrijven is gevestigd. Als deze bedrijven verhuizen, komt er veel ruimte vrij. Hierdoor kan de nadruk komen te liggen op de woonfunctie. Voor de werkgelegenheid van de stad is het van belang dat 25 procent van het terreinoppervlak van elk van deze gebieden bestemd blijft voor bedrijven. Ook kan er ruimte geboden worden aan voorzieningen en kleinschalige kantoren van maximaal 250 vierkante meter, afhankelijk van de nog op te stellen kantorenstrategie. De bedrijven die er nu gevestigd zijn en mogelijk uitgeplaatst moeten worden vanwege hun milieucontouren, hebben wel een alternatieve, nog te vinden, locatie nodig. Soms dient de gemeente daar een actieve rol in te spelen, soms is het beter te wachten tot het bedrijf zelf is vertrokken. Ook voor het verplaatsen van bus- en tramremises zijn nieuwe locaties nodig en er moet rekening worden gehouden met negatieve gevolgen voor de exploitatie van het openbaar vervoer.

Wat zijn de bedrijventerreinen binnen de Ring a10, waarvan transformatie tot woon-werkgebied wanneer onderzocht en eventueel uitgevoerd kan worden?

..Tussen 2010 en 2020 zijn dit ndsm-Oost2 en ndsm-West2, Tramremise Lekstraat, Karperweg/Havenstraat, busremise Jan Tooropstraat, Zeeburgerpad, Molukkenstraat, Weespertrekvaart Noord en Landlust.  
..Na 2020 zijn dit Zamenhofstraat, Gembo-terrein, Nieuwendammerdijk en Buiksloterham.

uit de hierboven genoemde tekst is nu het nieuwe ontwerp bestemmingsplan opgesteld .  
wat voor mij moeilijk te verkroppen is waarom er aan de overkant van het water (nieuwoort straat)  
wel verkleuring is toegestaan en op ons bedrijven terrein niet.

De structuurvisie 2040 is immer een visie en zoals je in de tekst kan lezen hoeft het hier niet  
conserverend te zijn.

Niet is zo veranderlijk als de toekomst dat zie je nu al dat mensen anders denken en handelen en  
vraagt dus om andere aanpak (denk hierbij alleen al aan internet enz).

Ik vind dat er verkleuring in dit bestemmingsplan opgenomen moet worden om zo ook investeerders in  
het terrein te krijgen zodat er weer een mooi en bloeiend bedrijven terrein ontstaat.

Daarom ben ik ook van mening dat de vergunning die ik op dit moment nog in mijn bezit is voor het  
vergroten van mijn gebouw van Slingeland 6 8 10 waarbij de vergroting bestaat uit het maken van een  
extra bouwlaag met bestemming daarvan tot bedrijfsruimte omgezet zou moeten kunnen worden naar  
hotel.

Als laatste vindt de gemeente Amsterdam dat er stadsverzorgende bedrijven terreinen moeten komen  
en moeten worden behouden.

De werkplaats van de ambachtsman, voor de monteur die zijn vak verstaat: de loodgieter en de  
fietsenmaker. En ook voor het autoverhuurbedrijf en de garage voor de apk-keuring, voor  
bouwbedrijven, afval- en reinigingsdiensten en voor toeleveranciers. Dit scala aan bedrijfjes, de  
stadsverzorgende bedrijvigheid, draagt er in belangrijke mate toe bij dat de stad kan blijven  
functioneren als volwaardig leefmilieu.

Het zijn dus de bedrijven en de mensen die de stad kunnen laten functioneren.

Ook de mensen die dus van buitenaf komen (buitenland grenzen geen werkvergunning meer nodig!!)  
die nodig zijn om de stad te kunnen laten functioneren hebben een tijdelijke verblijfplaats nodig.

Met vriendelijke groeten

Douwe ter Keurs

Voor eventuele vragen en toelichting kunt u mij bereiken op 06 24514532

Via deze weg wil ik u ook nog even bedanken dat u mij zo vriendelijk te woord heb gestaan en mij het  
een en ander heeft uitgelegd over het toekomstige bestemmingsplan.

## Overzicht onroerende zaken

U heeft gezocht met

Woonplaats: AMSTERDAM  
 Straat: van Slingelandtstraat 4 en volgende

15-1-2014 13:01:51

**SLOTEN (N.H.) C 9270**

Van Slingelandtstraat 4 1051 CH AMSTERDAM  
 Gerechtigde: **Danica Beheer B.V.**

**SLOTEN (N.H.) C 9317**

Van Slingelandtstraat 5 1051 CG AMSTERDAM  
 Gerechtigde: **Walgoed B.V.**

**SLOTEN (N.H.) C 10930 A1**

Van Slingelandtstraat 6 1051 CH AMSTERDAM  
 A  
 Gerechtigde: **Bont Holding Bv**

**SLOTEN (N.H.) C 10930 A2**

Van Slingelandtstraat 6 1051 CH AMSTERDAM  
 B  
 Gerechtigde: **Jan ter Keurs**

**SLOTEN (N.H.) C 10930 A4**

Van Slingelandtstraat 6 1051 CH AMSTERDAM  
 D  
 Gerechtigde: **Martinus Janbroers**

**SLOTEN (N.H.) C 10930 A5**

Van Slingelandtstraat 6 1051 CH AMSTERDAM  
 E  
 Gerechtigde: **Martinus Janbroers**

**SLOTEN (N.H.) C 10930 A6**

Van Slingelandtstraat 6 1051 CH AMSTERDAM  
 E  
 Gerechtigde: **Margaretha Juliëtte Johanna Petronella Theodora Pasman**

**SLOTEN (N.H.) C 10930 A8**

Van Slingelandtstraat 6 1051 CH AMSTERDAM  
 F  
 Gerechtigde: **Arnout Daniël Dijkhuis**

**SLOTEN (N.H.) C 10930 A11**

Van Slingelandtstraat 6 1051 CH AMSTERDAM  
 F  
 Gerechtigde: **Claudia Janbroers**

**SLOTEN (N.H.) C 10930 A12**

Van Slingelandtstraat 6 1051 CH AMSTERDAM  
 F  
 Gerechtigde: **René van Wiltenburg**

**SLOTEN (N.H.) C 10930 A3**

Van Slingelandtstraat 6 1051 CH AMSTERDAM  
 H  
 Gerechtigde: **Roksvast B.V.**

**SLOTEN (N.H.) C 9297**

Gemeente Amsterdam  
 Stadsdeel West

15 JAN. 2014

Ontvanger

*P. Akkoe*