



Gemeente Amsterdam

Ruimte en duurzaamheid

**Nota van Beantwoording  
zienswijzen  
bestemmingsplan  
Zuidwest Kwadrant**

**Geanonimiseerd**

Gemeente Amsterdam  
Ruime en duurzaamheid

Nota van Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Zuidwest Kwadrant  
geanonimiseerd

**Colofon**

Opdrachtgever	gemeente Amsterdam
Opdrachtnemer	Ruimte en duurzaamheid, team Nieuw-West
Datum	mei 2016

## Algemeen

---

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan Zuidwest Kwadrant met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Hiertoe hebben op 2 maart 2016 publicaties plaatsgevonden op de website van de gemeente Amsterdam en in de digitale Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan Zuidwest Kwadrant heeft met ingang van 3 maart 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen als ook raadpleegbaar via internet, met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

Op de zienswijzen wordt hieronder inhoudelijk ingegaan. De zienswijzen zijn in samengevatte vorm weergegeven en zijn volledigheidshalve integraal als bijlage opgenomen.

## Behandeling zienswijzen

---

### 1.1 Formele aspecten

Van drie adressanten zijn zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Overeenkomstig artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan door een ieder naar voren kunnen worden gebracht.

De zienswijzen van adressanten zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen, zodat deze tijdig zijn ingediend.

### 1.2 Inhoudelijke behandeling zienswijze

#### Adressant 1

*Adressant constateert dat niet alle opmerkingen die in het kader van het vooroverleg zijn gemaakt, zijn overgenomen in het nu voorliggende ontwerp. Verzocht wordt in de bestemmingsomschrijving (artikel 15.1) de zinsnede '4 meter ter weerszijde van de hartlijn van de leiding' te schrappen en de belemmeringenstrook uitsluitend zichtbaar te maken op de verbeelding. Daar waar gesproken wordt van een 'belemmerde strook' wordt verzocht deze te wijzigen in 'belemmeringen-strook'.*

*Tevens verzoekt adressant om in de bouwregels (artikel 15.2) een omgevingsvergunningstelsel op te nemen en in artikel 15.3.2 uitzonderingsbepalingen op te nemen.*

*Tenslotte dient artikel 15.3.4 aangevuld te worden met de zinsnede:*

*...wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.*

*Een ander conform de regels van het aanliggende bestemmingsplan 'De Aker'.*

#### **Beantwoording**

Alle opmerkingen worden verwerkt in het plan en de regels voor 'Leiding – gas' worden op dezelfde wijze geformuleerd als in het bestemmingsplan 'De Aker'

**Conclusie:** de zienswijze leidt tot aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

#### Adressant 2

*Op het adres Pieter Calandlaan 212 is een aanduiding supermarkt opgenomen met een maximum bvo van 1.800 m<sup>2</sup>. Op basis van de verleende vergunningen bedraagt de bvo van de supermarkt echter 46m<sup>2</sup>. Verzocht wordt om de aanduiding op de verbeelding in overeenstemming te brengen met het vergunde aantal meters bvo.*

#### **Beantwoording**

Naar aanleiding van deze zienswijze is het bouwdoosier doorgenomen en geconcludeerd dat adressant inderdaad vergunning heeft voor een supermarkt met een omvang van 1.846 m<sup>2</sup>.

**Conclusie:** de zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.

#### Adressant 3

*Namens cliënten, eigenaren van de (winkel)panden aan de Tussen Meer 319 tot en met 333, merkt appellant op dat hij op 12 november 2014 een inspraakreactie heeft ingediend tijdens de inspraakfase. In de nota van beantwoording ontbreekt een uitgebreide beschrijving van de toen en thans nog bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op de percelen van cliënten op grond van het nog thans vigerende bestemmingsplan, zijnde 'Wonen en Centrumvoorzieningen'. De raad is voornemens om de panden Tussen Meer 319 tot en met 333 de bestemming 'Gemengd – 1' te geven. De panden Tussen Meer 319 tot en met 329 krijgen daarnaast de functieaanduiding 'supermarkt' met een maximum bvo van 720 m<sup>2</sup>, het pand Tussen Meer 331 krijgt de functieaanduiding 'horeca van categorie 4' en het pand Tussen Meer 33 de functieaanduiding 'detailhandel'. Door de beperking van het bvo voor de supermarkt bestaat de kans dat de huidige huurder deze panden op (korte) termijn niet meer zal willen huren. Indien er geen andere gegadigde is, die de panden wil huren ten behoeve van een supermarkt, wordt de eigenaar onnodig en daarmee onevenredig beperkt in zijn exploitatiemogelijkheden. Bovendien is de kans aanzienlijker dat er leegstand zal ontstaan, indien niet tevens een detail- en/of horecabestemming wordt opgenomen. De eigenaren van de panden Tussen Meer 331 en 333 sluiten zich bij deze zienswijze aan. De nieuwe bestemmingen voor de panden Tussen Meer 319 tot en met 333 zijn volgens appellant niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en de belangen van zijn cliënten worden indirect geschaad.*

#### **Beantwoording**

Het huidige plan dateert uit 2002 is een globaal bestemmingsplan. Op het moment van vaststelling van dit nog vigerend bestemmingsplan was het plangebied volop in ontwikkeling en was nog onduidelijk hoe deze ontwikkeling zou uitwerken. Vandaar dat de hele plint van de adressen Tussen Meer 199 tot en met 377 de bestemming 'Wonen en Centrumvoorzieningen' heeft. Onder centrumvoorzieningen wordt verstaan: detailhandel (met uitzondering van supermarkten) met een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m<sup>2</sup> alsmede horecabedrijven in de categorieën 1 en 2, kantoren, bedrijven, dienstverlenende bedrijven, sportieve voorzieningen en

maatschappelijke voorzieningen.

Inmiddels zijn we 14 jaar later en is er ruimtelijk detailhandelsbeleid ontwikkeld en onderzoek verricht naar de detailhandel in Amsterdam.

Uit gesprekken met marktpartijen en onderzoek naar de marktruimte voor detailhandel komt naar voren dat – rekening houdend met toenemende internetverkopen – de marktruimte in Nieuw-West gering is. Winkelruimte kan slechts worden toegevoegd als er slecht functionerende winkelgebieden verdwijnen: het ‘nieuw voor oud’ principe. De focus ligt dus meer op vernieuwing van de winkelgebieden dan op netto uitbreiding van het winkelareaal. (nota Amsterdam winkelstad: Een kwaliteit aan winkelgebieden).

Deze ontwikkelingen in de markt en de resultaten van dit onderzoek zijn zowel met de eigenaren als de winkeliers besproken alsmede welke implicaties het nieuwe detailhandelsbeleid heeft. Tevens is toen uiteengezet dat in het nieuwe bestemmingsplan het bestaande gebruik gerespecteerd zou worden en dat de globale bestemming ‘Wonen en Centrumvoorzieningen’ daarom zou verdwijnen. Bovendien zijn bij de gemeente Amsterdam geen concrete plannen bekend of omgevingsvergunningen aangevraagd voor de adressen Tussen Meer 319 tot en met 333. Zowel bij de winkeliers als de eigenaren is er sprake van voorzienbaarheid. Het nieuwe plan heeft een bestendig detailhandelsbeleid en is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Appellanten konden de nieuwe bestemming van hun panden dus voorzien. Als zij toch van mening zijn dat hun belangen geschaad worden, is het mogelijk op grond van artikel 6.1 Wro een planschadeverzoek in te dienen bij de gemeente Amsterdam.

**Conclusie:** de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

# BIJLAGE

## *Ingebrachte zienswijzen (geanonimiseerd)*

Aan het Dagelijks Bestuur van het  
stadsdeel Amsterdam Nieuw-West  
Postbus 2003  
1000 CA AMSTERDAM

Nieuw-West	
Ontv.	12 APR 2016
Reg.nr. 2016/in/3021	
Archief Exemplaar	

**Gasunie Transport Services B.V.**  
Postbus 181  
9700 AD Groningen  
Concourslaan 17  
T (050) 521 22 55  
E info@gastransport.nl  
Handelsregister Groningen 02084889  
www.gasunie transportservices.com

Datum	Doorkiesnummer
8 april 2016	.
Ons kenmerk	Uw kenmerk
OPW 16.1394	Staatscourant 10936
Onderwerp	
Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ZuidWest Kwadrant 2016	

Geacht Bestuur,

Uit een publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 2 maart 2016, nr. 10936, blijkt dat het bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan door u ter inzage is gelegd. Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

In het kader van het vooroverleg hebben wij een reactie ingezonden. Gebleken is, dat u niet alle opmerkingen volledig heeft overgenomen in het nu voorliggende ontwerp.

#### Planregels artikel 15 'Leiding-Gas'

Wij verzoeken u de in de bestemmingsomschrijving (artikel 15.1) de genoemde zinsnede van '4 meter ter weerszijde van de hartlijn van de leiding' te schrappen.

Binnen het plangebied ligt zowel een 40 bar (RTL) als ook een 66,2 bar (HTL) leiding. Een 40 bar leiding heeft een belemmeringenstrook van 2x4 meter en een 66,2 bar leiding heeft een belemmeringenstrook van 2x5 meter, gemeten uit het hart van de leiding. Indien u toch een breedte wil opnemen verzoeken wij u bovenstaand onderscheidt in de bestemmingsomschrijving aan te geven. Onze voorkeur is echter om in de bestemmingsomschrijving helemaal geen breedten te noemen maar dit enkel zichtbaar te maken op de verbeelding.

Tevens verzoeken wij u om daar waar gesproken wordt over 'belemmerde strook' deze te wijzigen in 'belemmeringenstrook'.

Verder verzoeken wij u om:

1. binnen de bouwregels (artikel 15.2) een omgevingsvergunning stelsel op te nemen, waarbij in afwijking op het verbod een omgevingsvergunning verleend kan worden mits de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten. De bepaling over het afwijken van de bouwregels moet exact voldoen aan wat staat in artikel 14, derde lid van het Bevb. Zie ook ons bijgevoegde standaard artikel;
2. in artikel 15.3.2 de volgende uitzonderingsbepalingen op te nemen:
  - a. *die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;*



**Gasunie Transport Services B.V.**

Datum: 8 april 2016

Ons kenmerk: OPW 16.1394

Onderwerp: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ZuidWest Kwadrant 2016

*b. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;*

Tot slot wijzen wij u op artikel 15.3.4 die ons inziens nog moet worden aangevuld met de volgende zinsnede:

*...wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.*

Wij verzoeken u het gehele artikel in overeenstemming te brengen met ons standaard artikel welke is bijgevoegd bij deze brief. Ter informatie verwijs ik u naar de regels van het bestemmingsplan 'De Aker' waar het wel juist is opgenomen.

Hoogachtend,

Bijlage: - Standaard artikel 'Leiding-Gas'



B 54070

Jantke Haakmeester Advocatuur

**AANGETEKEND**

Stadsdeel Nieuw-West  
Postbus 2003  
1000 CA AMSTERDAM

Nieuw-West	
Ontv.	13 APR 2016
Reg.n. 2016/In/3044	
Archief Exemplaar	

REFERENTIE:

BETREFT:

BEHANDELD DOOR/TEL.

DOSSIER:

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zuidwest-Kwadrant

UW REFERENTIE:

//Zuidwest-Kwadrant

Baarn, 12 april 2016

Geachte heer, mevrouw,

Namens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

, hierna gezamenlijk aan te duiden als

"insprekers", gevestigd , maak ik bij dezen  
hun reactie kenbaar over het ontwerpbestemmingsplan Zuidwest-Kwadrant. Het  
ontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 3 maart tot en met 13 april 2016 ter inzage.

*Achtergrond en inleiding*

Aan is op 8 december 2006 de ondergrond van de gebouwen  
aan de , in erfpacht uitgegeven. Uit de erfpachtakte volgt  
dat het gehele perceel, in totaal circa 2.320 m<sup>2</sup> groot, is bedoeld voor detailhandel,  
waaronder één supermarkt. De erfpacht is afgekocht voor een periode van 50 jaar.

Op 14 februari 2007 is aan een bouwvergunning verleend  
voor het bouwen van een supermarkt met een omvang van 1.300 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte,  
hierna: "bvo". De oppervlakte en inrichting van de supermarkt is bij vergunning van 1  
november 2007, 29 februari 2008 en 20 oktober 2010 vergroot tot 1.466 m<sup>2</sup> bvo. Recent is  
een vergunning verleend voor het vergroten van de supermarkt met nog eens 380 m<sup>2</sup> bvo. In  
totaal is derhalve een supermarkt vergund met een omvang van 1.846 m<sup>2</sup>.

Jantke Haakmeester Advocatuur bv

Postadres: Postbus 74, 3740 AB Baarn, Vestigingsadres: 't Benthuis(je), Eemnes: erweg 95, 3740 AG Baarn

Tel. 035-54 31 333, Fax. 035-54 31 332, Mob. 06-14 46 95 49

jantke@haakmeesteradvocatuur.nl, www.jantkehaakmeesteradvocatuur.nl

KvK-Nr. 57649774, E.O.-Nr. NL 052674995 B01

In het bestemmingsplan is de maximale bvo aan supermarktruimte begrensd op 1.800 m<sup>2</sup>. Derhalve wordt 46 m<sup>2</sup> van de supermarkt niet positief bestemd maar onder het overgangsrecht gebracht. In de reactie op de inspraakreactie merkt u op dat, als uitgangspunt, u de vergunde situatie positief in het bestemmingsplan wilt bestemmen.

Als **bijlage 1** treft u aan een plattegrond van de bedrijfsruimte met daarin de vergunde oppervlaktes en de locaties van de verschillende functies. Door de feitelijk aanwezige omvang niet positief te bestemmen, wordt het bestaande, rechtmatig toegelaten en ongewijzigd gebleven gebruik, onder het overgangsrecht gebracht. Op grond van vaste jurisprudentie dient de feitelijk aanwezige, legale situatie positief te worden bestemd. Van dit uitgangspunt kan alleen worden afgeweken indien uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een andere bestemming gerechtvaardigd kan worden en op voorhand duidelijk is dat deze bestemming binnen de planperiode kan worden verwezenlijkt.<sup>1</sup> Daarvan is geen sprake. Derhalve is de planregeling op dit punt in strijd met de rechtszekerheid.

*Verzoek:*

U wordt verzocht de maximale bvo voor de supermarkt op de verbeelding vast te stellen op 1.846 m<sup>2</sup>.

Hoogachtend,

Advocaat

**Bijlage: 1**

<sup>1</sup> AbRvS 17 juni 1997, BR 1998, pagina 206 en vergelijkbaar AbRvS 22 februari 2012, nr. 200909987/1 en AbRvS 23 november 2011 nr. 201001950/1



Kantoor Zaandam / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam  
Bezoekadres: Provincialeweg 33, Zaandam Telefoon via Amsterdam

12 APRIL 2016

AANTEKENEN

Gemeenteraad Amsterdam  
P.a.: directeur rve Ruimte en Duurzaamheid,  
t.a.v. mw. P.E. Brouwer-Stam,  
team Nieuw-West,  
Postbus 2758,  
1000 CT AMSTERDAM

Ontvangen

**Bij antwoord vermelden:**

**Behandeld door:**

**Datum:**

12 april 2016

**Telefoon:**

**Fax:**

**e-mail:**

**Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Zuidwest Kwadrant"**

Geachte Raad,

Tot mij hebben zich gewend  
De heer [naam] is eigenaar van de samengevoegde (winkel)panden aan de [naam] te Amsterdam, die verhuurd worden aan [naam] en in gebruik zijn als supermarkt. De heer [naam] is eigenaar van het pand [naam] waarin een ijssalon is gevestigd. De heer [naam] is vennoot van [naam] gevestigd aan de [naam] te Amsterdam. In dit pand is een bakkerij gevestigd. Hierna zullen de heren, tenzij anders vermeld, worden aangeduid als cliënten.

Het nu nog van kracht zijnde bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Zuidwest Kwadrant 2002". Met ingang van donderdag 3 maart 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Zuidwest Kwadrant gedurende zes weken ter inzage gelegen. Namens cliënten dien ik (tijdig) de navolgende zienswijzen in.

Allereerst verwijst ondergetekende naar hetgeen hij eerder op 12 november 2014 namens de hier-voor vermelde personen naar voren heb gebracht tijdens de inspraakfase. Daarop heeft u gereageerd in uw 'nota van beantwoording inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan', onder punten 8, 10 en 11. Ondergetekende merkt hierbij op dat in de nota van beantwoording een uitgebreide beschrijving ontbreekt van de toen en thans nog bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op de percelen van cliënten op grond van het thans nog steeds vigerende bestemmingsplan "Zuidwest Kwadrant 2002", vastgesteld door uw raad op 19 februari 2013. Bij de weerlegging dan wel erkenning van de zienswijzen ware dat alsnog te doen.

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

Amsterdam

De Entree 222  
Postadres  
Postbus 23000  
1100 DM Amsterdam

T 020 6517517  
F 020 6914737  
E info@das.nl  
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)  
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC: ABNANL2A  
Kvk 33110754



Cliënten zijn van mening dat ontwerpbestemmingsplan “Zuidwest Kwadrant” niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en dat hun belangen (in)direct worden geschaad.

#### *Panden*

stelt vast dat de raad voornemens is om de gronden en panden die hem in eigendom toebehoren de enkelbestemming “gemengd – 1” te geven. Hierbij is een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 720 m<sup>2</sup> vermeld en de functieaanduiding ‘supermarkt’. In artikel 4 is deze bestemming nader omschreven. Uitgaande van deze (concept)planvoorschriften – en het bepaalde in artikel 1.5 – is in deze bestemming niet primair of tevens het gebruik voor detailhandel of horeca opgenomen. Uit de Nota van beantwoording inspraakreacties op pagina 7 t/m 9 kan worden opgemaakt dat de Raad van mening is dat er geen sprake is van een beperking van de gebruiksrechten wat betreft de panden . kan dat standpunt op zich volgen voor zover de raad verwijst naar de verleende omgevingsvergunning voor het gebruik van een supermarkt met een oppervlakte van 720 m<sup>2</sup> bvo. is evenwel van de mening dat de Raad daarmee voorbij gaat aan het feit dat (voorheen) onder het vigerende plan ter plaatse detailhandel (met uitzondering van supermarkten) met een maximum bruto vloeroppervlakte van 300 m<sup>2</sup> was toegestaan. Doordat de Raad niet heeft voorzien in een mogelijke uitbreiding van de bvo voor een supermarkt bestaat de kans dat de huidige huurder de panden op (korte) termijn niet meer zal willen huren. Indien er geen andere gegadigde is die de panden wil huren ten behoeve van een supermarkt wordt de eigenaar onnodig en daarmee onevenredig beperkt in zijn exploitatiemogelijkheden. Bovendien is de kans aanzienlijker dat er leegstand zal ontstaan, indien niet tevens een detail- en/of horeca-bestemming wordt opgenomen.

is verder van mening dat de raad een (kleine) uitbreiding van de bvo ten behoeve van een supermarkt moet toestaan, althans deze bvo niet dienen te maximeren. Het is een feit van algemene kennis dat supermarkten een autonome groei kennen en de trend de laatste jaren is om grotere supermarkten op te richten c.q. te exploiteren: de zogenaamde XL-supermarkten. De Raad heeft dat niet onderkend.

#### *Pand*

sluit zich aan bij de zienswijze zoals naar voren gebracht door . Daarnaast is van mening dat de raad ook zijn pand mede had moeten bestemmen voor detailhandel. Thans is enkel voorzien in een enkel bestemming – 1 met de functieaanduiding ‘horeca categorie 4’. Weliswaar wordt daarmee het bestaande gebruik gerespecteerd, maar niet valt in te zien waarom niet tevens kan worden voorzien in de bestemming ‘detailhandel’.

#### *Pand*

sluit zich aan bij hetgeen naar voren hebben gebracht.



*Conclusie:*

Cliënten verzoeken u hun zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond te verklaren en alsnog de voorgestelde wijzigingen op te nemen in het definitieve bestemmingsplan.

Hoogachtend,

DAS