



Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel Zuid

## Nota van uitgangspunten bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schinkel - Aalsmeerplein e.o.'



Vastgesteld door het dagelijks bestuur  
7 februari 2012

Afdeling Beleidsrealisatie Fysiek Domein  
Team Stedelijke Ontwikkeling

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>p. 4</b>
1.1	Aanleiding	p. 4
1.2	Doelstelling	p. 4
1.3	Leeswijzer	
<b>2.</b>	<b>Beschrijving plangebied</b>	<b>p. 4</b>
2.1	Plangrens bestemmingsplan	p. 4
2.2	Vigerende bestemmingsplannen	p. 5
2.3	Gebiedsbeschrijving	p. 5
2.3.1	<i>Aalsmeerplein / Henk Sneevlietweg e.o.</i>	p. 6
2.3.2	<i>Woonbuurt Generaal Vetterstraat / Spijtellaantje</i>	p. 6
2.3.3	<i>Begraafplaats Huis Te Vraag</i>	p. 6
2.3.4	<i>Bedrijventerrein Schinkel</i>	p. 7
2.3.5	<i>Sportpark Jaagpad</i>	p. 8
<b>3.</b>	<b>Huidige regeling per deelgebied</b>	<b>p. 8</b>
3.1	Aalsmeerplein / Henk Sneevlietweg e.o.	p. 8
3.2	Woonbuurt Generaal Vetterstraat / Spijtellaantje	p. 9
3.3	Begraafplaats Huis Te Vraag	p. 10
3.4	Bedrijventerrein Schinkel	p. 10
3.5	Sportpark Jaagpad	p. 11
<b>4.</b>	<b>Uitgangspunten bestemmingsplan</b>	<b>p. 11</b>
4.1	Algemene uitgangspunten	p. 11
4.2	Uitgangspunten per functie	p. 12
4.2.1	<i>Wonen</i>	p. 12
4.2.2	<i>Bedrijven</i>	p. 13
4.2.3	<i>Creatieve functies en kantoren</i>	p. 15
4.2.4	<i>Detailhandel en showrooms</i>	p. 18
4.2.5	<i>Horeca</i>	p. 19
4.2.6	<i>Verkeer en parkeren</i>	p. 20
4.2.7	<i>Groen</i>	p. 22
4.2.8	<i>Sport</i>	p. 23
4.2.9	<i>Water</i>	p. 24
4.2.10	<i>Woonarken</i>	p. 25
4.2.11	<i>Laad- en loskade</i>	p. 25
4.2.12	<i>Dienstwoningen</i>	p. 26
4.2.13	<i>Staanplaatsen</i>	p. 26
4.2.14	<i>Reclamemast</i>	p. 27
4.3	Overige uitgangspunten	p. 27
4.3.1	<i>Grondexploitatiewet</i>	p. 27
4.3.2	<i>Milieueffectrapportage</i>	p. 28
4.3.3	<i>Milieuzonering</i>	p. 29
4.3.4	<i>Geluid</i>	p. 30
4.3.5	<i>Externe veiligheid</i>	p. 31
4.3.6	<i>Luchtkwaliteit</i>	p. 32
4.3.7	<i>Bodem</i>	p. 32
4.3.8	<i>Flora en fauna</i>	p. 32
4.3.9	<i>Cultuurhistorie</i>	p. 33
4.3.10	<i>Archeologie</i>	p. 34
4.3.11	<i>Kabels, leidingen en straalpaden</i>	p. 34
4.4	Bouwiniciatieven plangebied	p. 34
4.5	Deregulering	p. 35
<b>5.</b>	<b>Organisatie en planning</b>	<b>p. 36</b>
5.1	Organisatie	p. 36
5.2	Planning bestemmingsplan	p. 36

**Bijlagen:**

- Bijlage 1 Marktverkenning bedrijventerrein Schinkel (stadsdeel Zuid, d.d. 10 november 2011)
- Bijlage 2 Notitie Bedrijventerrein Schinkel en Structuurvisie Amsterdam 2040 (Dienst Ruimtelijke Ordening, d.d. 16 december 2011)
- Bijlage 3 Risicoanalyse planschade bedrijventerrein Schinkel (Van Oosten, d.d. 19 januari 2012)

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De vigerende bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein Schinkel en het Aalsmeerplein en omgeving zijn ouder dan tien jaar. In het kader van de met ingang van 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt dat alle bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan tien jaar en uiterlijk 1 juli 2013 geactualiseerd moeten zijn. Indien op die datum geen nieuw bestemmingsplan is vastgesteld vervalt de mogelijkheid voor stadsdeel Zuid om leges voor omgevingsvergunningen te heffen.

Een andere aanleiding voor de actualisatie heeft te maken met de werkbaarheid van de vigerende bestemmingsplannen. Dat geldt met name voor bedrijventerrein Schinkel. De huidige systematiek van bestemmen creëert onduidelijkheid, maakt toetsing van bouwaanvragen lastig en heeft in een aantal gevallen geleid tot ongewenste ontwikkelingen. Bij sommige regelingen is de intentie van de regeling wel te achterhalen, maar borgt de planjuridische vertaling deze intentie niet.

### 1.2 Doelstelling

Het doel van deze nota van uitgangspunten is meervoudig:

- Het markeren van de start van het totstandkomingsproces van het bestemmingsplan
- Het vaststellen van de (beleids-)uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan
- Het opstellen van een eenduidig te interpreteren, toetsbaar en handhaafbaar bestemmingsplan
- Het opstellen van een deregulerend bestemmingsplan
- Het bieden van inzicht in het planproces en de beoogde planning

### 1.3 Leeswijzer

Deze nota van uitgangspunten is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 betreft de inleiding. In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de huidige regeling per deelgebied geschetst. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten, die bij het nieuw op te stellen bestemmingsplan worden gehanteerd, beschreven. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de organisatie, het vervolgproces en de planning. Bij deze nota van uitgangspunten is de marktverkenning bedrijventerrein Schinkel als bijlage bijgevoegd. In de marktverkenning zijn de wensen van de betrokken partijen (ontwikkelaars, makelaars en gebruikers) in beeld gebracht. Verder zijn notitie van DRO en een risicoanalyse planschade als bijlagen bijgevoegd.

## 2. Beschrijving plangebied

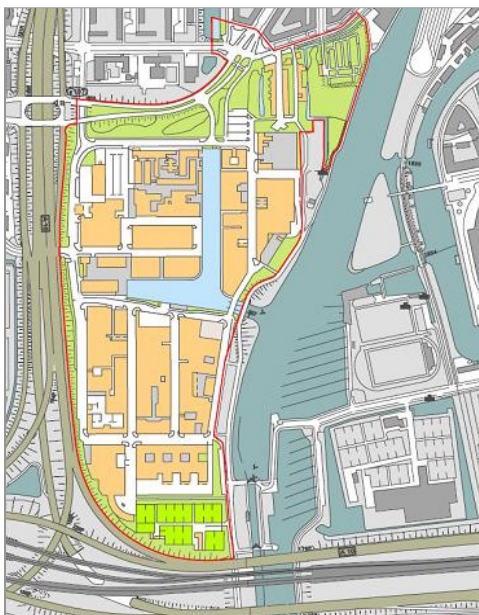
### 2.1 Plangrens bestemmingsplan

Bij de start van een bestemmingsplan dient te worden bepaald wat de omvang van het plangebied wordt. Daarbij wordt gekeken naar (ruimtelijke) samenhang en de mate waarin aangrenzende gebieden kunnen worden meegenomen, waar eveneens een actualisering van het daar geldende bestemmingsplan noodzakelijk is. Omdat de bestemmingsplannen voor de aangrenzende gebieden recentelijk zijn vastgesteld is het niet noodzakelijk om deze gebieden mee te nemen in het plangebied. Voor het gebied ten noorden van het Aalsmeerplein geldt het bestemmingsplan 'Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt' (vastgesteld op 29 oktober 2008). Ten oosten van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Groengebied Schinkel' (vastgesteld op 29 oktober 2008).

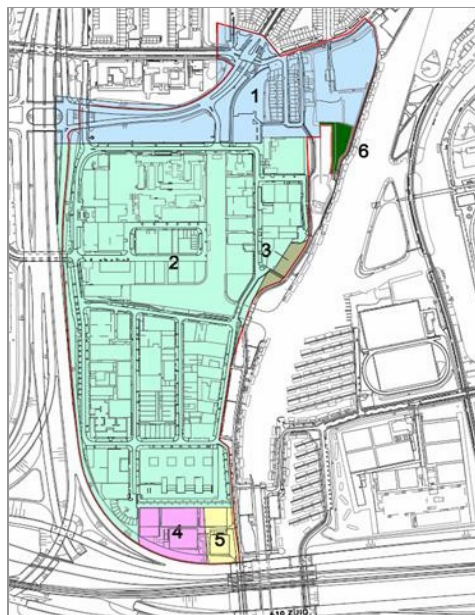
Het zuidelijke weiland bij begraafplaats Huis Te Vraag is opgenomen in bestemmingsplan 'Groengebied Schinkel'. Gezien de ruimtelijke samenhang met begraafplaats Huis Te Vraag en de recente monumentenstatus van het geheel is het wenselijk dat voor het zuidelijke weiland dezelfde regeling geldt als voor de rest van de begraafplaats (zie afbeelding 31). Om die reden wordt voorgesteld om het zuidelijke weiland bij het plangebied te betrekken.

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schinkel - Aalsmeerplein e.o.' wordt in het noorden begrensd door de noordzijde van de Henk Sneevlietweg, het Aalsmeerplein en het midden van de Rijnsburgstraat. Aan de oostkant wordt het plangebied begrensd door het Jaagpad, het weiland bij begraafplaats Huis Te Vraag, de oostzijde van de Generaal Vetterstraat

en de Valscherkmade. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Ringweg A10 Zuid. De westelijke plangrens wordt gevormd door de Ringweg A10 West / Einsteinweg. De grens van het plangebied loopt in het zuiden en westen gelijk aan de (recent gewijzigde) stadsdeelgrens met stadsdeel Nieuw West. De begrenzing van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1.



1 - Plangrens bestemmingsplangebied



2 - Vigerende bestemmingsplannen

## 2.2 Vigerende bestemmingsplannen

Het op te stellen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schinkel - Aalsmeerplein e.o.' vervangt geheel of gedeeltelijk een aantal bestaande bestemmingsplannen en herzieningen. In figuur 2 en in onderstaande tabel zijn 'Bedrijventerrein Schinkel - Aalsmeerplein e.o.' de vigerende bestemmingsplannen weergegeven.

	Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring	Onherroepelijk
1.	Aalsmeerplein e.o. 1999	30 juni 1999	8 februari 2000	19 december 2001
2.	Bedrijventerrein Schinkel 1999	30 juni 1999	8 februari 2000	20 april 2001
3.	Bedrijventerrein Schinkel 1999, eerste herziening	18 juni 2003	23 september 2003	-
4.	Algemeen Uitbreidingsplan, tweede herziening	3 mei 1950	15 november 1950	-
5.	Amsterdam Uitbreidingsplan in Hoofdzaak Zuider- Amstelkanaal	22 juli 1953	28 juli 1954	-
6.	Groengebied Schinkel	29 oktober 2008	16 juni 2009	2 juni 2010

## 2.3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in het westen van stadsdeel Zuid. Functioneel gezien kan het plangebied worden opgedeeld in een vijftal deelgebieden (zie afbeelding 3), die hieronder worden beschreven:

- 1) Aalsmeerplein / Henk Sneevlietweg e.o.
- 2) Woonbuurt Generaal Vetterstraat / Spijtellaantje
- 3) Begraafplaats Huis Te Vraag
- 4) Bedrijventerrein Schinkel
- 5) Sportpark Jaagpad



3 - Deelgebieden

### 2.3.1 Aalsmeerplein / Henk Sneevlietweg e.o.

Het gebied Aalsmeerplein / Henk Sneevlietweg e.o. heeft een duidelijke verkeersfunctie en vormt vanaf de Ringweg A10 een entree van de stad. De Henk Sneevlietweg en Rijsburgerstraat valt grofweg samen met de het tracé van Sloterweg, de middeleeuwse verbindingsweg tussen Sloten en Amsterdam. De oprit van en naar de Ringweg A10 is bepalend voor de vorm en inrichting van het Aalsmeerplein. Het Aalsmeerplein is recent herontwikkeld tot een rotonde op de kruising met de Henk Sneevlietweg, Aalsmeerweg, Vlaardingenlaan en Rijsburgstraat (zie afbeelding 4). Een deel van de grond rondom de Henk Sneevlietweg vervult een restfunctie, dat wil zeggen dat de grond tot nog toe niet voor een specifiek doel is gebruikt. Het gebied vormt een overgangszone tussen de vooroorlogse Hoofddorppleinbuurt en het bedrijventerrein Schinkel. De huidige invulling van deze overgangszone bestaat uit verkeersareaal, groenstroken en een parkeerterrein.



4 - Rotonde Aalsmeerplein



5 - Huurwoningen en boerderij Spijtellaantje

In de overgangszone is in de jaren negentig een plan ontwikkeld voor kantoren, bedrijfsruimte en woningbouw. Als gevolg van de reservering van de Zuidelijke Schinkelverbinding (zie verder 4.2.6) is dit plan opgeschort. Eind 2009 is een plan ontwikkeld voor de realisatie van tijdelijke studentenunits in de groenstrook tussen de Henk Sneevlietweg en de Anthony Fokkerweg. Omdat dit plan economisch niet rendabel bleek, is ook dit plan afgeblazen.

### 2.3.2 Woonbuurt Generaal Vetterstraat / Spijtellaantje

Een opvallend deel in het plangebied is het woonbuurtje Generaal Vetterstraat / Spijtellaantje. De woningen aan de Generaal Vetterstraat, bestaan uit twee bouwlagen, waarvan enkele zijn voorzien van een kap. De woningen zijn deels koopwoningen en deels huurwoningen. De achtererven van de woningen aan de oostzijde van de straat grenzen aan het Spijtellaantje en zijn bebouwd met schuurtjes en schuttingen. Aan het begin van de Generaal Vetterstraat langs de Rijsburgstraat staat nog een aantal panden van drie bouwlagen. Op de begane grond van het hoekpand is een café gevestigd. Op de kop van het Spijtellaantje langs de Rijsburgstraat staat een monumentale boerderij, die recent geheel opnieuw is opgebouwd. Ten zuiden daarvan staan langs het Spijtellaantje vier huurwoningen (zie afbeelding 5), die in oostelijke richting grenzen aan het weiland behorende bij begraafplaats Huis Te Vraag. Ten zuiden van de huurwoningen en de loodsen staan loodsen die in tijdelijk beheer zijn bij het stadsdeel. Ter vervanging van deze huurwoningen is al geruime tijd een nieuwbouwplan in voorbereiding voor de realisatie van acht twee-onder-één-kap woningen.

### 2.3.3 Begraafplaats Huis Te Vraag

In het noordoostelijke deel van het plangebied ligt de begraafplaats Huis Te Vraag. Het gebied ligt ingeklemd tussen de woonblokken aan het Hoofddorpplein, de woningen aan het Spijtellaantje, de bedrijfsgebouwen aan de Generaal Vetterstraat en het water de Schinkel. Deze bijzondere historische plek wordt gekenmerkt door rust en groen (zie afbeelding 6). Het voormalige Huis Te Vraag, dat langs de oude weg naar Sloten als pleisterplaats heeft gefungeerd voor langskomende reizigers, werd omstreeks 1618 op deze plek gebouwd. Van 1891 tot 1962 in gebruik was Huis Te Vraag in gebruik als begraafplaats. De laatste grafrechten van de begraafplaats lopen in 2012 af. Op de begraafplaats, die openbaar toegankelijk is, staat bij het ingangshek aan de Rijsburgstraat een baarhuisje en verder naar achteren de voormalige aula, waar momenteel wordt gewoond (zie afbeelding 7). Het geheel is op 28 augustus 2009 door het dagelijks bestuur aangewezen als gemeentelijk monument.



6 - Begraafplaats Huis Te Vraag



7 - Voormalige aula begraafplaats Huis Te Vraag

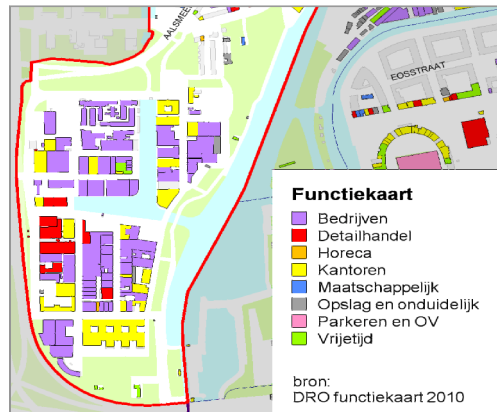
### 2.3.4 Bedrijventerrein Schinkel

Het bedrijventerrein Schinkel vormt het grootste deelgebied. Het terrein, gelegen tussen de Ringweg A10, de Henk Sneevlietweg, de Rijsburgstraat en de Schinkel, grenst in het oosten aan het Jaagpad en de Schinkel. Het bedrijventerrein was tot 1940 onderdeel van de Riekerpolder. Vanaf 1940 is het gebied op basis van het Algemeen Uitbreidingsplan tot ontwikkeling gekomen. De vestiging van het Nationaal Lucht- en Ruimtevaartlaboratorium (NLR) heeft daarbij een belangrijke rol gespeeld. In 1940 zijn bebouwingsrichtlijnen voor het gebied vastgelegd en in 1950 is het uitbreidingsplan industrieterrein Schinkel vastgesteld. Op basis van dat uitbreidingsplan is de meeste bebouwing gerealiseerd.

Het bedrijventerrein heeft de afgelopen jaren een dynamische ontwikkeling meegemaakt, die nog steeds gaande is. Naast de traditionele bedrijven hebben zich steeds meer creatieve bedrijven, waaronder mediabedrijven, reclame- en architectenbureaus, op het terrein gevestigd. Diverse van deze creatieve bedrijven hebben zich gevestigd in industriële panden of nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen. Op het bedrijventerrein zijn met name kleinschalige tot middelgrote bedrijven te vinden. De bouwhoogte varieert van bedrijfsbebouwing van één laag tot kantoorpanden van vijf en zes bouwlagen (zie afbeelding 8).



8 - Luchtfoto bedrijventerrein Schinkel



9 - Functiemenging bedrijventerrein Schinkel

Het terrein wordt opgedeeld door de industriële insteekhaven Riekerhaven en de Westlandgracht. In de Westlandgracht liggen drie woonarken en in de Riekerhaven is een loskade voor binnenvaartschepen ten behoeve van zandoverslag aanwezig (zie afbeelding 10). De nadruk op industriële activiteiten is minder geworden en de oriëntatie van de bedrijven is tegenwoordig meer gericht op wegtransport dan op transport over water. De Anthony Fokkerweg vormt de hoofd-ontsluitingsweg van het bedrijventerrein en loopt deels parallel aan de Ringweg A10 West. Een beweegbare brug over de Riekerhaven verbindt de Generaal Vetterstraat (ten noorden van de Riekerhaven) met de Valschermkade (ten zuiden van de Riekerhaven). Het autoparkeren op Schinkel vindt grotendeels in de openbare ruimte plaats.

Aan de Anthony Fokkerweg is in het noorden van het plangebied is het grootschalige complex van NLR gevestigd. Langs de Anthony Fokkerweg zijn verder onder meer een garage met

benzinepomp en een autoshowroom gevestigd. Bij de Luchtvaartstraat zit een locatie van de stadsdeelwerf. Op de kop van de Valschermkade is een locatie met perifere detailhandel (volumineuze zaken voor doe-het-zelf zaken en wooninrichting) aanwezig. In het blok van de Windtunnelkade, Laboratoriumstraat en Propellerstraat (direct ten zuiden van het NLR) zitten met name kleinschalige bedrijven en ateliers. Aan de oostzijde van de Westlandgracht staat aan de Anthony Fokkerweg een kantoorpand met daarnaast de stadsdeelwerf. Langs de Generaal Vetterstraat staan middelgrote en grote panden waarin vooral creatieve bedrijven (waaronder een aantal architectenbureaus) zijn gevestigd.

Meer in zuidelijke richting is langs de Anthony Fokkerweg mediabedrijf Eyeworks gevestigd. Langs de straten in het deel van het bedrijventerrein ten zuiden van de Riekerhaven (Pilotenstraat, Helicopterstraat en Vliegtuigstraat) zijn vooral klassieke bedrijven in tweelaags gebouwen aanwezig, waaronder autogarages, installatiebedrijven, een bakkerij en een eetcafé gevestigd. Op de hoek van de Vliegtuigstraat en de Helicopterstraat is een groot verzamelgebouw gerealiseerd voor creatieve ondernemingen. Het naastgelegen braakliggende terrein zal ook worden ontwikkeld. In het meest zuidelijke deel van het bedrijventerrein, grenzend aan het sportpark, zijn een bedrijfsverzamelgebouw (Zuidcirkel), een opslagloods en het industriële complex A-Factorij met diverse creatieve ondernemingen (zie afbeelding 11) aanwezig.



10 - Valschermkade / Riekerhaven



11 - Vliegtuigstraat / Pilotenstraat

### 2.3.5 Sportpark Jaagpad

Het sportpark Jaagpad ligt in de zuidpunt van bedrijventerrein Schinkel, tegen de Ringweg A10 Zuid (zie afbeelding 8). Op het sportpark is tennisclub "Joy Jaagpad" gevestigd. Het terrein bestaat uit tennisbanen, een clubhuis en twee bijgebouwen. Het tennispark, dat wordt geëxploiteerd door het stadsdeel, wordt door een groenstrook met bomenrij visueel afgescheiden van bedrijventerrein Schinkel. De bezoekers van het tennispark parkeren langs het Jaagpad. De locatie van het sportpark was aangewezen als mogelijke locatie voor de nieuwe stadsdeelwerf, maar in 2011 heeft het dagelijks bestuur besloten dat het terrein een sportpark blijft.

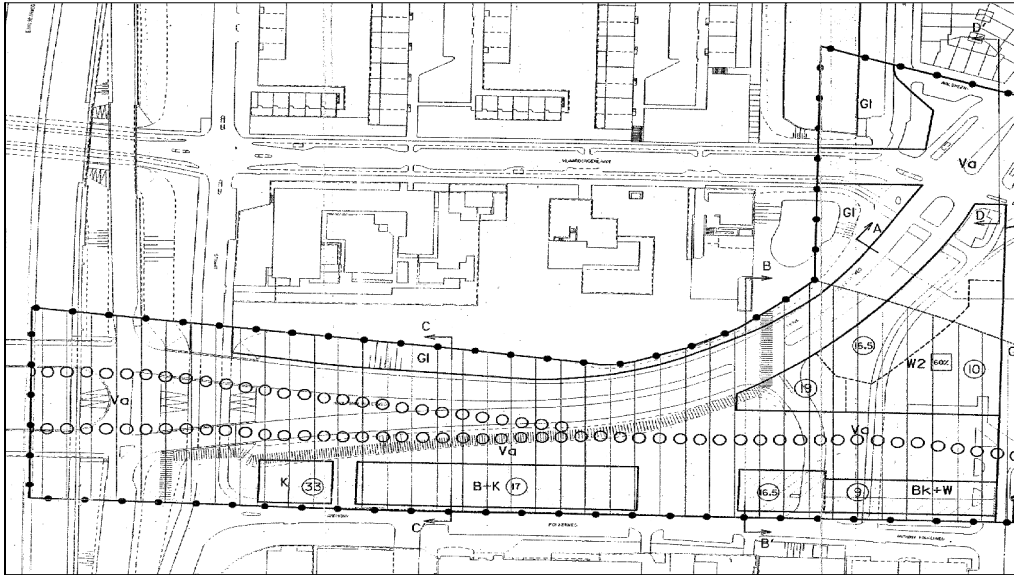
## 3. Huidige regeling per deelgebied

### 3.1 Aalsmeerplein / Henk Sneevlietweg e.o.

Het gebied Aalsmeerplein / Henk Sneevlietweg e.o. valt binnen het bestemmingsplan 'Aalsmeerplein e.o. 1999' (zie afbeelding 12). Dit bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van het gebied met woningbouw, bedrijvigheid en kantoren. Aanleiding voor deze ontwikkeling was de wens tot optimalisering van het grondgebruik binnen de Ringweg A10. Verder is in het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van de Henk Sneevlietweg een indicatieve reservering voor een (snel)tram opgenomen. Het beoogde programma betreft de bouw van 140 tot 160 woningen, ongeveer 5.100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak en ongeveer 12.300 m<sup>2</sup> kantoorvloeroppervlak. In de groenstrook ten zuiden van de Henk Sneevlietweg is een kantoorgebouw van 33 meter hoog voorzien. Ten oosten daarvan is een blok van 17 meter hoog voorzien voor kantoren en bedrijven. In het restgebied tussen de Henk Sneevlietweg, de Anthony Fokkerweg en de Generaal Vetterstraat zijn kantoren, bedrijven en woningen voorzien. De bouwhoogte van de woningbouw langs de Henk Sneevlietweg is afhankelijk van de realisatie van de afschermdende kantoren en bedrijfsruimten tussen de woningen en bedrijventerrein Schinkel.



Uiteindelijk is de uitvoering van deze plannen doorkruist door de in de Structuurvisie (2003) opgenomen oeververbinding over/onder de Schinkel, vanaf de Henk Sneevlietweg aansluitend op de Stadionweg. Bij besluit van 22 april 2003 heeft de stadsdeelraad van Oud-Zuid besloten om verdere planontwikkeling rondom het Aalsmeerplein op te schorten. In de zone van de ruimtelijke reservering voor deze verbinding is het uitgesloten om bebouwing te realiseren (zie verder 4.2.6). Een klein deel van het oorspronkelijke plan valt buiten de reservering voor de Zuidelijke Schinkelverbinding (zie afbeelding 12 en 22).



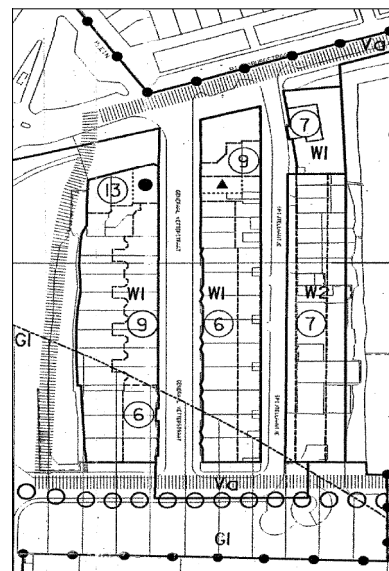
12 - Vigerende regeling Aalsmeerplein / Henk Sneevlietweg e.o.

### 3.2 Woonbuurt Generaal Vetterstraat / Spijtellaantje

Het vigerende bestemmingsplan 'Aalsmeerplein e.o. 1999' gaat uit van behoud van de bestaande woningen langs de Generaal Vetterstraat en Rijsburgstraat (zie afbeelding 13).

De woningen aan de Generaal Vetterstraat en de Rijsburgstraat hebben de bestemming 'Wonen 1', waarbinnen woningen met inbegrip van ateliers, bergingen en andere nevenruimten mogelijk zijn. Parkeren is binnen de bestemming 'Wonen 1' niet toegestaan, met uitzondering van een parkeerbox bij de woning aan Generaal Vetterstraat 1. De meest zuidelijk gelegen woningen langs de Generaal Vetterstraat vallen binnen de geluidszone van het bedrijventerrein Schinkel.

De woningen aan het Spijtellaantje blijven niet behouden, vanwege de slechte bouwkundige staat. Er is een plan ontwikkeld om deze woningen te vervangen door vier twee-onder-één-kap woningen (zie afbeelding 13). Deze locatie heeft de bestemming 'Wonen 2'. Vanwege de situering naast de monumentale boerderij en het weiland van begraafplaats Huis Te Vraag worden voor de reeds vergunde nieuwbouw langs het Spijtellaantje specifieke eisen gesteld ten aanzien van zichtlijnen, bouwhoogte en diepte van de woningen. De bebouwing, waarvoor een maximum bouwhoogte van 7 meter geldt, dient te worden onderbroken door onbebouwde stroken van minimaal 4 meter breed, zodanig dat het gevelvlak langs het Spijtellaantje voor 15 procent onbebouwd blijft.



13 - Vigerende regeling woonbuurt  
Generaal Vetterstraat / Spijtellaantje

De groenstrook ten westen en ten zuiden van de woonbuurt heeft de bestemming 'Groenvoorzieningen 1'. Ten zuiden van de woningen aan de Generaal Vetterstraat en het

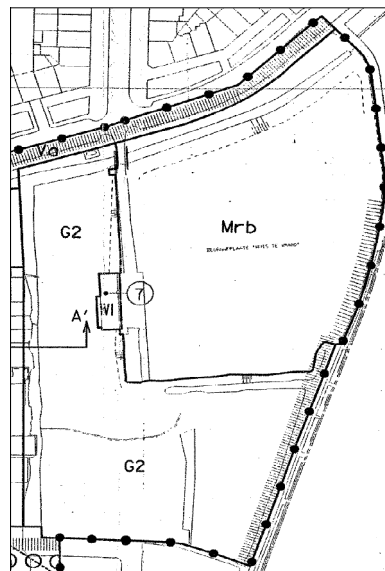
Spijtelantje is een indicatieve (snel)trambaan opgenomen, één en ander overeenkomstig het toenmalige structuurplan.

### 3.3 Begraafplaats Huis Te Vraag

Begraafplaats Huis Te Vraag en een deel van het weidegebied valt binnen bestemmingsplan 'Aalsmeerplein e.o. 1999' (zie afbeelding 14). Het meest zuidelijke deel van het weidegebied maakt voornamelijk deel uit van het bestemmingsplan 'Groengebied Schinkel'. Voorstel is om het zuidelijke weiland ook mee te nemen in het bestemmingsplangebied (zie verder 2.1).

Het weidegebied heeft de bestemming 'Groenvoorzieningen 2'. Deze gronden zijn aangewezen voor groenvoorzieningen en water. Ook mogen zonder vergunning geen paden aangelegd of verhard worden, bomen gekapt worden en mag het terrein niet als opslag voor (bouw) materiaal gebruikt worden. De begraafplaats zelf heeft de bestemming 'Begraafplaats' (Mrb). De gronden zijn aangewezen voor begraafplaats, groen, voetpaden en sierwater.

De voormalige aula op de begraafplaats, in eigendom bij het stadsdeel, is al jaren in gebruik als woning. In het vigerende bestemmingsplan is het pand bestemd voor 'Wonen'. Het pand mag gebruikt worden voor woningen met inbegrip van ateliers.



14 - Vigerende regeling begraafplaats Huis Te Vraag

### 3.4 Bedrijventerrein Schinkel

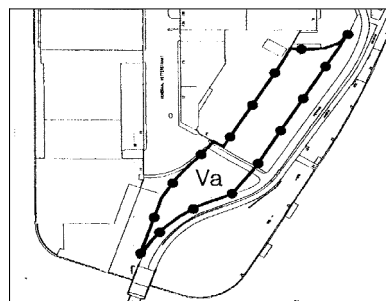
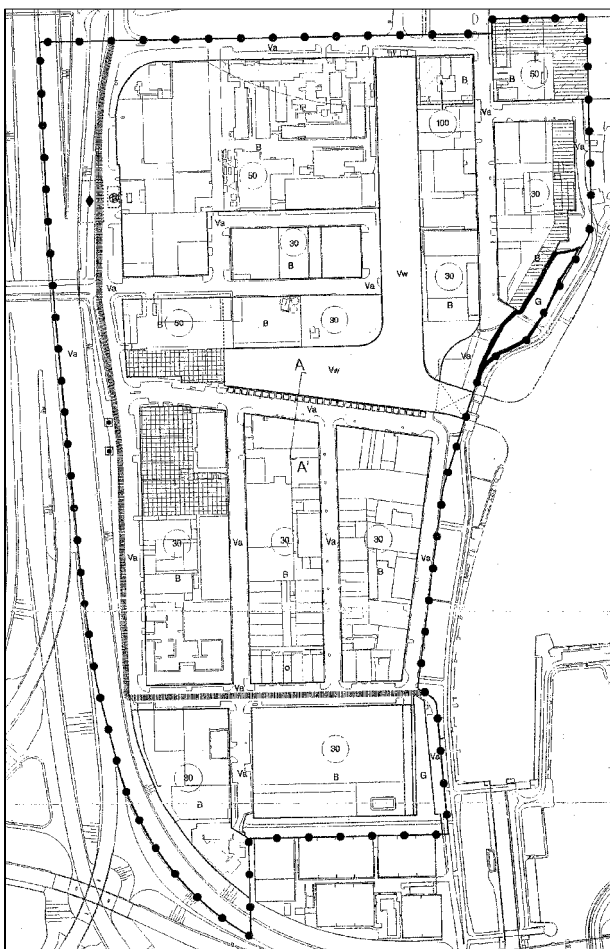
Voor bedrijventerrein Schinkel is het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schinkel 1999' het vigerende plan (zie afbeelding 15). Het plan biedt relatief veel bouw- en gebruiksmogelijkheden. Hierin is het bedrijventerrein als 'klassiek' bedrijventerrein aangewezen, wat inhoudt dat het terrein bedoeld is voor middelgrote, ambachtelijke en industriële bedrijven. Pure kantoren zijn niet toegestaan.

Binnen de bedrijfsbestemming geldt een maximum bouwhoogte van 20 meter en een maximum bebouwingspercentage van 100 procent, waarbij ondergrondse bebouwing is toegestaan. Ten behoeve van de bedrijfsvoering mag maximaal 30 procent van het bedrijfsvloeroppervlak als kantoorruimte worden benut. Op enkele locaties is meer kantoorruimte toegestaan (op drie plaatsen geldt een maximum van 50 procent; op één plek mag 100 procent worden benut als kantoor). Voor ondersteunende kantoorruimte geldt een maximum van 2.000 m<sup>2</sup> per bedrijf.

In het plan is opgenomen dat de tweede en hoger gelegen bouwlagen door 'ontwerpbureaus' mogen worden gebruikt. Het begrip ontwerpbureau is in het vigerende plan niet gedefinieerd of toegelicht. Wel blijkt uit de begripsbepalingen dat ontwerpwerkzaamheden niet als kantoorgebruik gelden. Ontwerpen wordt dus als reguliere bedrijfsactiviteit beschouwd.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven uit milieucategorie 1 t/m 4 toegestaan. Voor het noordelijk deel van het bedrijventerrein, grenzend aan het woongebied Generaal Vetterstraat / Spijtelantje, is in het vigerende plan een beperking in de toegestane hinder van bedrijven opgenomen door alleen categorie 1, 2 en 3 toe te staan. Het vigerende bestemmingsplan heeft een verouderde bedrijvenlijst die niet voldoet aan de veelheid en variatie in huidige bedrijfstypen. Dat maakt toetsing aan en handhaving van het bestemmingsplan moeilijk.

Voor een strook tussen de Generaal Vetterstraat en het Jaagpad, in het verlengde van de brug over de Riekerhaven, is in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schinkel 1999' een groenbestemming opgenomen. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland heeft aan deze bestemming op 8 februari 2000 goedkeuring onthouden. Bij de eerste herziening van dat plan (zie afbeelding 16) heeft deze strook, met oog op het verbeteren van de ontsluiting, de bestemming 'Verkeers-areaal' gekregen. Tot op heden is de doortrekking van de Generaal Vetterstraat Oost richting de brug echter niet gerealiseerd.



15 (links) - Vigerende regeling bedrijventerrein Schinkel

16 (boven) - Vigerende regeling strook Generaal Vetterstraat en Jaagpad

### 3.5 Sportpark Jaagpad

Voor het deelgebied Sportpark Jaagpad geldt voor het westelijke gedeelte het 'Algemeen Uitbreidingsplan, tweede herziening' en voor het oostelijke gedeelte het 'Amsterdam Uitbreidingsplan in Hoofdzak Zuider-Amstelkanaal'. In deze plannen zijn geen concrete voorschriften opgenomen, maar zijn sinds de invoering van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (1965) wel als bestemmingsplan gaan fungeren. Het westelijk deel van het sportpark is bestemd als 'Parken, plantsoenen, enz.', het oostelijke deel van het sportpark als 'Park en plantsoen'.

## 4. Uitgangspunten bestemmingsplan

### 4.1 Algemene uitgangspunten

Voor een aantal bestemmingsplannen van stadsdeel Zuid, waarvoor recentelijk een nota van uitgangspunten bestuurlijk is vastgesteld, zijn algemene uitgangspunten geformuleerd. Onderstaande algemene uitgangspunten zijn ook van toepassing op bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schinkel - Aalsmeerplein e.o.'.

1. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met recente wetgeving, recent beleid en wordt ingespeeld op maatschappelijke en economische ontwikkelingen.
2. Ruimtelijk relevant beleid, dat tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt opgenomen in het bestemmingsplan.
3. In het bestemmingsplan worden bestaande rechten zo veel mogelijk behouden.
4. Daar waar wenselijk en mogelijk wordt flexibiliteit aangebracht in bouwmogelijkheden.

5. Daar waar wenselijk en mogelijk wordt flexibiliteit aangebracht in gebruiksmogelijkheden, rekening houdend met de bescherming van belangrijke functies.
6. Ontwikkelingen, die tijdens de voorbereiding concreet worden of waar bestuurlijke besluitvorming over plaatsvindt, worden opgenomen in het bestemmingsplan.
7. Structuurbepalend groen wordt als groen bestemd, snippergroen valt onder het verkeersareaal.
8. Water wordt bestemd als water, waarbij afwijkend gebruik van het water op de verbeelding wordt aangegeven.
9. Seksinrichtingen, belwinkels, automatenhallen e.d. worden niet mogelijk gemaakt.
10. Horeca aspecten worden geregeld conform de Nota Horecabeleid Zuid.
11. Parkeeraspecten worden geregeld conform de Nota Parkeren in Zuid 2011.
12. De Nota Ondernemen in Zuid vormt de basis voor regelingen voor hotels en andere ruimtelijk relevante economische aspecten.

## **4.2 Uitgangspunten per functie**

### **4.2.1 Wonen**

#### *Algemeen*

In het plangebied zijn enkele bestaande woningen aanwezig. Deze staan in het deelgebied woonbuurt Generaal Vetterstraat / Spijtellaantje (zie 3.2). Ter vervanging van de huidige huurwoningen aan het Spijtellaantje is al geruime tijd een nieuwbouwplan in voorbereiding. Voor de nieuwe woningen zijn in het vigerende plan specifieke eisen gesteld in verband met de situering naast het weiland bij begraafplaats Huis Te Vraag. In het vigerende bestemmingsplan 'Aalsmeerplein e.o. 1999' zijn langs de Henk Sneevlietweg woningbouwvoorzien. In de concept woonvisie van stadsdeel Zuid is opgenomen dat, ondanks de economische recessie, het wenselijk is om de komende jaren nieuwbouw te realiseren.

#### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

13. De ontwikkeling van nieuwbouwvoorzien langs de Henk Sneevlietweg wordt grotendeels onmogelijk door de reservering voor de Zuidelijke Schinkelverbinding (zie verder 4.2.6). Aangezien een nader te bepalen deel van de beoogde woningbouw nog wel ontwikkeld zou kunnen worden, wordt voorgesteld om hiervoor een uitwerkingsplicht op te nemen. Het gaat hier om meergezinswoningen. Dit sluit aan op de bestaande woningen en de doelstelling voor het realiseren van nieuwbouw, zoals opgenomen in de concept woonvisie.
14. Het toevoegen van nieuwe woningbouw in het plangebied wordt beperkt tot de woningbouw die volgens de vigerende plannen reeds mogelijk is.
15. Voor de bestaande woningen langs de Generaal Vetterstraat en Rijnsburgstraat wordt een regeling opgenomen, waarmee de bestaande rechten worden behouden. Dat geldt zowel voor de bouwmogelijkheden als de gebruiksmogelijkheden.
16. Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven, short stay en bed & breakfast worden bij recht mogelijk gemaakt binnen de woonbestemming, waarbij bij grondgebonden woningen de mogelijkheden voor beroep/bedrijf aan huis worden verruimd. Hierbij wordt gedacht aan een percentage van 40 procent, zonder maximum vloeroppervlak. Wel wordt als beperking gesteld dat beroep/bedrijf aan huis zich op één bouwlaag moet bevinden, om te voorkomen dat meerdere bouwlagen een andere ruimtelijke uitstraling dan woning krijgen. De kleinschaligheid van dergelijke voorzieningen wordt gewaarborgd doordat de grootte van de voorziening altijd gekoppeld wordt aan de oppervlakte van de woning.
17. De nog te realiseren acht twee-onder-één-kap woningen aan het Spijtellaantje worden overeenkomstig de bestaande regeling in het bestemmingsplan 'Aalsmeerplein e.o. 1999' opgenomen.
18. Sinds de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn de mogelijkheden tot het vergunningvrij bouwen verruimd. Alleen bijbehorende bouwwerken die groter zijn dan hetgeen vergunningvrij is, worden op de verbeelding opgenomen om deze rechten vast te leggen. Dit betekent dat de mogelijkheden om in de tuinen te bouwen dusdanig groot zijn, dat het niet nodig is om meer bouwrechten te bieden.

19. In het vigerende bestemmingsplan is een regeling opgenomen, waarbij voor de achtertuinen van de woningen langs de Generaal Vetterstraat een maximum percentage voor verharding geldt van 30 procent. Omdat deze regeling moeilijk te handhaven is en met het oog op deregulering, wordt deze losgelaten.
20. De voormalige aula op begraafplaats Huis Te Vraag is momenteel als woning in gebruik. Voor de toekomst zijn twee opties: verhuur als woning of invulling met een maatschappelijke functie. Een voordeel van het opnieuw als woning verhuren is dat op die manier een permanent toezicht is op Huis Te Vraag. Een voordeel van het bestemmen als maatschappelijke functie (bijvoorbeeld tentoonstellingsruimte of kinderopvang) is dat het monumentale gebouw toegankelijk wordt voor publiek. Voorgesteld wordt om de aula een bestemming 'Wonen' met een functieaanduiding maatschappelijk te geven, waarbinnen zowel een woonfunctie als een maatschappelijke functie met additionele horeca (maximaal 20 procent van het netto vloeroppervlak) zijn toegestaan.
21. Nieuwe kelders / souterrains bij woningen of het vergroten van bestaande kelders en souterrains wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt met een binnenplanse afwijking. Overeenkomstig de Uitgangspuntennotitie Ondergronds Bouwen (2009) moet het gebruik ten dienste zijn van de functie in het hoofdgebouw en moet de haalbaarheid en uitvoerbaarheid zijn aangetoond.

#### 4.2.2 Bedrijven

##### *Algemeen*

Op bedrijventerrein Schinkel, het grootste deelgebied binnen het plangebied, zijn diverse bedrijfstypen gevestigd. Het gaat daarbij onder meer om garages, bouwbedrijven, groot-handels en installatiebedrijven. Het bedrijventerrein heeft zich in de afgelopen periode ontwikkeld tot een gemengd terrein waar naast de klassieke bedrijven zich veel creatieve functies hebben gevestigd. De wens van stadsdeel Zuid is om verdere menging te faciliteren in het bestemmingsplan (zie kader hiernaast).

Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Amsterdam vastgesteld. Belangrijk uitgangspunt dat richtinggevend is voor het bestemmingsplan is de aanwijzing als binnenstedelijk stadsverzorgend bedrijventerrein (zie afbeelding 17). Deze bedrijventerreinen zijn bedoeld voor met name de volgende typen bedrijven: industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport (bijvoorbeeld ambachtelijke werkplaatsen, APK-garages, loodgieters, bouwbedrijven, reinigingsdiensten, toeleveranciers). Deze bedrijven vormen 'de smeerolie van de metropool' en dragen ertoe bij dat de stad kan blijven functioneren als volwaardig woon- en leefmilieu. Om die reden moet binnen de Ringweg A10 ruimte worden gereserveerd voor stadsverzorgende bedrijven.

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid heeft in het kader van de ontwerp Structuurvisie op 14 juni 2010 een zienswijze bij de centrale stad ingediend, waarin wordt gewezen op de ontstane menging op het bedrijventerrein. In de zienswijze wordt verzocht om in overleg met de betreffende stedelijke diensten een nieuwe bestemmingsplanregeling op te stellen, waarmee de mix van kleinschalige creatieve functies en klassieke bedrijven kan worden gecontinueerd en versterkt.

##### **Marktverkenning bedrijventerrein Schinkel**

Aanleiding voor het opstellen van een marktverkenning voor bedrijventerrein Schinkel is de noodzaak om de richting voor een nieuw bestemmingsplan te bepalen (zie bijlage 1). Om te achterhalen wat in de markt speelt zijn gesprekken gevoerd met projectontwikkelaars, bedrijfsmakelaars, gebruikers van het bedrijventerrein, experts binnen het stadsdeel en de centrale stad.

Uit de marktverkenning blijkt dat de ontstane menging gewenst is. Het terrein is vanwege de strategische ligging een aantrekkelijke locatie voor zowel creatieve functies als stadsverzorgende bedrijven. Verder is duidelijk geworden dat de beschikbare panden op Schinkel veelal niet aansluiten bij de wensen van de meeste stadsverzorgende bedrijven: de markt vraagt om kleinere eenheden.

Conclusie van de marktverkenning is dat het nieuwe bestemmingsplan ruimte moet bieden aan zowel stadsverzorgende bedrijven als creatieve ondernemingen. Het gebied raakt 'op slot' als uitsluitend ruimte zou worden geboden aan stadsverzorgende bedrijven.

DRO heeft vanuit het perspectief van de Structuurvisie een notitie opgesteld met suggesties voor de toekomstige ontwikkeling van bedrijventerrein Schinkel (zie bijlage 2).



17 - Uitsnede Structuurvisie Amsterdam 2040

#### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

22. In het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van 5.100 m<sup>2</sup> bvo bedrijfsruimte tussen de Henk Sneevlietweg en de Anthony Fokkerweg, zoals voorzien in het vigerende bestemmingsplan 'Aalsmeerplein e.o. 1999', onmogelijk gemaakt door de reservering voor de Zuidelijke Schinkelverbinding (zie verder 4.2.6). Om die reden wordt de ontwikkeling van deze bedrijfsruimte niet meer mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.
23. Bedrijventerrein Schinkel krijgt, enkele percelen uitgezonderd, een bedrijfsbestemming. In aansluiting op de Structuurvisie wordt in het bestemmingsplan de begane grond op bedrijventerrein Schinkel gereserveerd voor (onder andere stadsverzorgende) bedrijven (zie ook 4.3.3. Een reservering van de begane grond voor uitsluitend stadsverzorgende bedrijven is juridisch niet te regelen en voldoet bovendien niet aan deregulering.
24. Locaties waar op de begane grond andere functies dan bedrijven (zoals dansschool of parkeren in de plint) zijn gevestigd krijgen een maatwerkbestemming. Dat betekent dat deze functies zijn toegestaan, maar zodra op deze locatie het bestaande gebruik van de begane grond wordt beëindigd daarna uitsluitend het gebruik als bedrijf is toegestaan.
25. Om de vestiging van bedrijven op de begane grond te bevorderen kan een minimum verdiepingshoogte (bijvoorbeeld 4,50 meter) worden voorgeschreven. Rekening houdend met een maximum bouwhoogte van 20 meter, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, wordt daarmee de ontwikkelruimte op de verdiepingen begrensd. In het kader van het bestemmingsplan wordt bepaald of het wenselijk is om een minimum

verdiepingshoogte op te nemen en zo ja wat de exacte minimum verdiepingshoogte moet worden.

26. In aansluiting op de Kantorenstrategie wordt voor bedrijven een maximum percentage van 50 procent opgenomen voor het bij het bedrijf behorende kantoorvloeroppervlak. Daaraan wordt ook een absoluut maximum (bijvoorbeeld 1.000 m<sup>2</sup>) gekoppeld. In het kader van het bestemmingsplan wordt bepaald wat het exacte maximum wordt.
27. Een functie die qua uitstraling en ruimtelijke inpasbaarheid goed bij het karakter van het bedrijventerrein past zijn werkplaatsen voor praktijkopleiding. In het bestemmingsplan wordt deze stadsverzorgende bedrijfsfunctie op de begane grond op bedrijventerrein Schinkel rechtstreeks mogelijk gemaakt binnen de bedrijfsbestemming.
28. De werflocatie aan de Generaal Vetterstraat komt, vanwege de beoogde nieuwbouw van de stadsdeelwerf op de Luchthavenstraat, beschikbaar voor een andere functie. In het bestemmingsplan wordt de huidige bedrijfsbestemming gehandhaafd. Als gevolg van de ruimtelijke reservering voor de Zuidelijke Schinkelverbinding wordt permanente bebouwing op deze locatie echter niet mogelijk gemaakt.
29. In het kader van het bestemmingsplan wordt onderzocht in hoeverre het wenselijk en/of mogelijk is om bepaalde percelen langs de kade van de Riekerhaven te reserveren voor kadegebonden bedrijvigheid, havengerelateerde dienstverlenende bedrijven en stads-distributie (bijvoorbeeld afvaloverslag nieuwbouw stadsdeelwerf Luchtvaartstraat).
30. Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan geldt voor de bebouwde gronden binnen de bedrijfsbestemming een maximum bebouwingspercentage van 100 procent. Daarmee wordt de reeds toegestane mogelijkheid tot intensivering van het bedrijventerrein gecontinueerd. Overigens wordt ondergrondse bebouwing, met inbegrip van ondergrondse parkeren, niet meegerekend bij het bebouwingspercentage.
31. Om het bestaande kadeprofiel langs de Valschermkade te definiëren wordt hier in geval van sloop/nieuwbouw bouwen in de gevellijn voor 100 procent verplicht gesteld. Vooralsnog wordt het vanuit het oogpunt van deregulering niet wenselijk geacht om voor de overige wegen op het bedrijventerrein een verplichte gevellijn te stellen.

#### **4.2.3 Creatieve functies en kantoren**

##### *Algemeen*

Op 14 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Kantorenstrategie Amsterdam vastgesteld. Doelstelling van de Kantorenstrategie is het terugbrengen van de leegstand tot een acceptabel niveau en het vormgeven van de toenemende verversing en de geringe uitbreiding van de kantorenvoorraad.

In de Kantorenstrategie zijn uitgangspunten opgenomen die van belang zijn voor de beoogde ontwikkelingsrichting voor het plangebied, bedrijventerrein Schinkel in het bijzonder. Schinkel is daarin aangewezen als balansgebied, waar de bestaande kantorenvoorraad per saldo gelijk moet blijven en waar alleen ruimte is voor het toevoegen van kantoren nadat kantoorruimte aan de bestaande voorraad is onttrokken. Het accent ligt primair op herontwikkeling van de bestaande voorraad en secundair op onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop.

De laatste jaren is sprake van 'verkantoring' van bedrijventerreinen. Deze verkantoring heeft met de vaststelling van de Nota huisvesting van creatieve ondernemingen in Amsterdam (2005) formeel een plek gekregen. De nota geeft uitsluitend aan creatieve bedrijven op stedelijke bedrijventerreinen zoals Schinkel de ruimte om per pand tot maximaal 70 procent kantoorruimte te realiseren. Daarmee is de groei van de creatieve sector gestimuleerd, maar is ook de verdere verkantoring van bedrijventerreinen in de hand gewerkt.

Belangrijk voor bedrijventerrein Schinkel is dat ten aanzien van hybride ondernemingen (bedrijven met een kantoorvloer van 30 tot 70 procent) in de Kantorenstrategie maatregelen zijn genomen:

- Het (plan)aanbod van kantoren op bedrijventerreinen wordt consequent betrokken bij het totale planaanbod van kantoren, kantoorontwikkelingen worden alleen toegestaan op die bedrijventerreinen waarvoor planaanbod is opgenomen in de lijst van gehandhaafd planaanbod.

- Voor alle nieuwbouwwontwikkelingen die voor meer dan 50 procent als kantoor gebruikt worden, gelden de kaders uit de Kantorenstrategie.
- Alle etages van een bedrijfspand behalve de begane grond worden beschouwd als kantoor, tenzij de initiatiefnemer kan aantonen dat de verdiepingen als bedrijf zullen worden gebruikt.
- Omdat gebleken is dat het stimuleringsbeleid voor creatieve ondernemingen slechts beperkt effect heeft gehad op de vestiging van creatieve bedrijven, maar er wel toe geleid heeft dat meer kantoorvloeroppervlak is gerealiseerd op bedrijventerreinen, wordt de uitzonderingspositie voor creatieve ondernemingen afgeschaft.
- Er zal intensiever gehandhaafd worden op plekken waar kantoor wordt gehouden waar dat volgens het bestemmingsplan en/of het erfpachtcontract niet mag.

Strikt genomen leiden bovenstaande maatregelen ertoe dat de meeste creatieve ondernemingen vanwege het gebruik als kantoorvloer als kantoor moeten worden beschouwd en dat in lijn van de Kantorenstrategie de vestiging van nieuwe creatieve functies een halt moet worden toegevoerd.

De Structuurvisie is opgebouwd rond een aantal ontwikkelingstrends. Bedrijventerrein Schinkel heeft te maken met twee trends: de uitrol van het centrumgebied (zie afbeelding 17) en de internationalisering van de zuidflank. De uitrol van het centrumgebied betreft de uitbreiding van het hoogstedelijke, gewilde vestigingsmilieu tot aan de Ringweg A10. De uitrol kenmerkt zich onder andere door de vestiging van creatieve en kennisgerelateerde bedrijvigheid. De internationalisering van de zuidflank betreft het geheel aan bedrijfs- en commerciële ontwikkelingen langs de infrastructuur aan de zuidzijde van de stad (Schiphol-Zuidas).

Bedrijventerrein Schinkel ligt op het snijvlak van deze twee bewegingen. Deze strategische ligging heeft ervoor gezorgd dat zich, tussen de bestaande klassieke bedrijven door, diverse creatieve en kennisgerelateerde bedrijven hebben gevestigd. Uit de marktverkenning blijkt dat voor de 'nieuwkomers' op bedrijventerrein Schinkel, de creatieve functies, een sfeer waarin bedrijvigheid heerst een belangrijke vestigingsfactor is. Om die reden zijn grootschalige kantoorlocaties voor creatieve functies niet interessant. De marktverkenning bevestigt verder dat het imago en de uitstraling van het terrein beter is geworden door het opknappen van verouderde bedrijfsgebouwen voor kantoorgebruik door creatieve functies. Bovendien blijkt dat de vraag van stadsverzorgende bedrijven niet aansluit op het aanbod.

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schinkel 1999' zijn 'ontwerpbureaus' op de verdiepingen toegestaan. Ontwerpwerkzaamheden worden in dat plan echter niet als kantoorgebruik beschouwd.

Op 3 februari 2009 heeft het dagelijks bestuur besloten om ontwerpbureaus gelijk te schakelen met creatieve zakelijke dienstverlening. Op basis van de regeling in het bestemmingsplan en het aanvullende besluit van het dagelijks bestuur hebben zich op basis van deze regeling veel creatieve functies op bedrijventerrein Schinkel gevestigd. Uit onderzoek blijkt dat circa 40 procent van het totale vloeroppervlak op bedrijventerrein Schinkel als kantoorruimte in gebruik is door creatieve functies.

#### Afstemming met DRO en OGA

De beoogde uitgangspunten voor bedrijventerrein Schinkel zijn voorgelegd aan de Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO) en het Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam (OGA). Zij hebben geadviseerd in het perspectief van de Structuurvisie respectievelijk Kantorenstrategie.

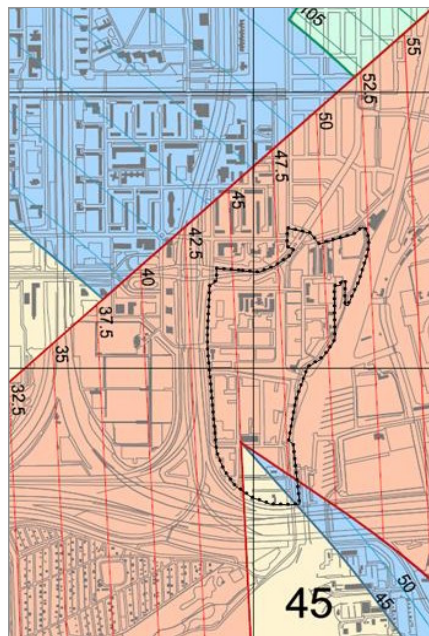
DRO heeft de wens van het stadsdeel voor menging van bedrijven en creatieve functies omarmd (zie bijlage 2). Vooral nog heeft de werkgroep Kantorenstrategie van het OGA niet ingestemd met de mogelijkheid om kleinschalige units voor creatieve functies op bedrijventerrein Schinkel toe te staan.

Uitgangspunt van OGA is dat op bedrijventerrein Schinkel in principe geen kantoren mogen worden toegevoegd. Door het beperken van de huidige bouw- en/of gebruiksmogelijkheden voor creatieve functies zouden echter aanzienlijke risico's op planschade ontstaan. Dit blijkt ook uit de uitgevoerde risicoanalyse planschade, waar een aantal representatieve percelen is beoordeeld (zie bijlage 3).





18 (boven) - Hoogbouwzone Structuurvisie  
19 (rechts) - Hoogtebeperkingen LIB



In het vigerende bestemmingsplan geldt een maximum bouwhoogte van 20 meter. In de Structuurvisie wordt voor de zone langs infrastructuur ingezet op verdichting en toepassing van hoogbouw tot 60 meter (zie afbeelding 18). De zones en zoekgebieden zijn indicatief; het is niet de bedoeling dat alle bebouwing daarbinnen naar een hoogte van 60 meter of hoger reikt. Bedrijventerrein Schinkel is aangewezen als een dergelijk zoekgebied. In verband met de hoogtebeperkingen van Schiphol op basis van het Luchthavenindelingbesluit (LIB, zie afbeelding 19) ligt de maximale bouwhoogte in het plangebied tussen 42,5 en 52,5 meter.

#### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

32. In het bestemmingsplan wordt, in aansluiting op het vigerende bestemmingsplan, verdere menging tussen stadsverzorgende bedrijven en creatieve functies gecontinueerd. Daarmee krijgt de gewenste ontwikkelingsrichting voor het bedrijventerrein een juridische vertaling. De vigerende regeling met betrekking tot het toestaan van 'ontwerpbureaus' op de verdiepingen is echter niet eenduidig. Om deze redenen is een actuele regeling nodig.
33. Om risico's op planschade te beperken wordt in het bestemmingsplan aangesloten bij de systematiek van het vigerende bestemmingsplan. Deze risico's spelen met name ten aanzien van de regeling voor creatieve functies ('ontwerpbureaus' in het vigerende bestemmingsplan) op bedrijventerrein Schinkel.
34. In het bestemmingsplan worden ontwerpbureaus gelijkgeschakeld met de drie categorieën van de creatieve sector: 1) kunsten, 2) media en entertainment en 3) creatieve zakelijke dienstverlening. Deze creatieve functies worden mogelijk gemaakt binnen de bedrijfsbestemming. Als bijlage bij de regels wordt een lijst opgenomen met per categorie de toegestane creatieve functies. In het bestemmingsplan worden afwijkingsmogelijkheden opgenomen om wenselijke nieuwe creatieve functies toe te kunnen voegen en eventueel vergelijkbare creatieve functies toe te staan.
35. Op bedrijventerrein Schinkel worden op de verdiepingen kleinschalige bedrijfs-/kantoorunits (bijvoorbeeld 400 m<sup>2</sup> bvo) toegestaan voor creatieve functies. In het kader van het bestemmingsplan wordt bepaald welke exacte maximum oppervlaktemaat daaraan wordt gekoppeld. Met het toestaan van uitsluitend kleinschalige units voor creatieve functies wordt aangesloten op de uitkomst van de marktverkenning, wordt verkantoring tegengegaan en wordt tegemoet gekomen aan de vraag van startende en kleine ondernemingen zoals zzp'ers.

36. Aanwezige creatieve functies, die de gestelde maximum oppervlaktemaat overschrijden of meer dan 50 procent van het vloeroppervlak als kantoorvloer in gebruik hebben, vallen onder het overgangsrecht.
37. Voor de bedoelde kleinschalige units voor creatieve ondernemingen geldt het maximum percentage voor kantoorvloer niet. Dit leidt ertoe dat een creatieve functie een unit van maximaal 400 m<sup>2</sup> bvo als kantoorvloer in gebruik mag hebben.
38. Er wordt onderzocht of het wenselijk is om op bedrijventerrein Schinkel een verdere intensivering met het bestemmingsplan te faciliteren door, in aansluiting op de Structuurvisie, een hogere maximum bouwhoogte toe te staan. Voorstel is om eerst de inpasbaarheid van hogere bebouwing te bepalen door middel van een hoogbouwvisie. Gezien de wens tot kleinschaligheid, de aanwijzing van Schinkel als balansgebied in de Kantorenstrategie en de ontwikkeling van de Zuidas lijkt het opnemen van een hogere maximum bouwhoogte in het bestemmingsplan vooralsnog niet opportuun.
39. Het beoogde kantorenprogramma in de groenstrook tussen de Henk Sneevlietweg en Anthony Fokkerweg (zie 3.2) is als gevolg van de ruimtelijke reservering voor de Zuidelijke Schinkelverbinding niet mogelijk. Bovendien is het toevoegen van pure kantoren in het kader de Kantorenstrategie niet wenselijk. In het bestemmingsplan wordt daarom de ontwikkelingsmogelijkheid voor 12.300 m<sup>2</sup> kantoorvloeroppervlak geschrapt.
40. Voor het kantoorpand op adres Anthony Fokkerweg 1 (zie afbeelding 20) is in het vigerende bestemmingsplan 100 procent kantoorvloer toegestaan. Overeenkomstig de Nota Ondernemen in Zuid en het hotelbeleid van de centrale stad wordt voorgesteld om voor het kantoorpand een wijzigingsbevoegdheid voor het gebruik als hotel op te nemen.



20 - Kantoorpand Anthony Fokkerweg 1

#### 4.2.4 Detailhandel en showrooms

##### *Algemeen*

Op bedrijventerrein Schinkel is langs de Anthony Fokkerweg ter hoogte van de entree van de Luchtvaartstraat een aantal perifere detailhandelsvestigingen (PDV) aanwezig. Dit betreft de eerste PDV locatie van Amsterdam.

In de Structuurvisie, de nota Grootschalige detailhandel in balans 2006-2010 en het nieuwe concept detailhandelbeleid van de centrale stad is de mogelijkheid opgenomen om de PDV op bedrijventerrein Schinkel te transformeren tot grootschalige detailhandel (GDV). In tegenstelling tot PDV (verkoop volumineuze artikelen zoals doe-het-zelf bouwmarkten en winkels in meubels en woninginrichting) geldt voor GDV geen branchebeperking, maar wel een minimale omvang van 1.500 m<sup>2</sup>. Een voorbeeld van GDV is een vestiging van de Media Markt.

Op bedrijventerrein Schinkel is een aantal autoshowrooms gevestigd. Verder zijn op het terrein diverse afhaalpunten ten behoeve van internetwinkels aanwezig. Dergelijke afhaalpunten zijn volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie toegestaan op bedrijventerreinen.

##### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

41. Uitgezonderd de aanwezige perifere detailhandel (Anthony Fokkerweg) en de bestaande autoshowrooms op bedrijventerrein Schinkel zijn winkels in het plangebied niet bij recht toegestaan.
42. De bestaande PDV langs de Anthony Fokkerweg heeft een stadsverzorgende functie. Om die reden wordt de bestaande PDV via een maatwerkbestemming toegestaan. Met oog op de gewenste intensivering van het ruimtegebruik en de menging van stadsverzorgende bedrijven en creatieve functies is verdere uitbreiding van de bestaande PDV vestigingen en

uitbreiding van het huidige aantal PDV vestigingen niet wenselijk. Omzetting naar bedrijven met daarboven creatieve functies wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt.

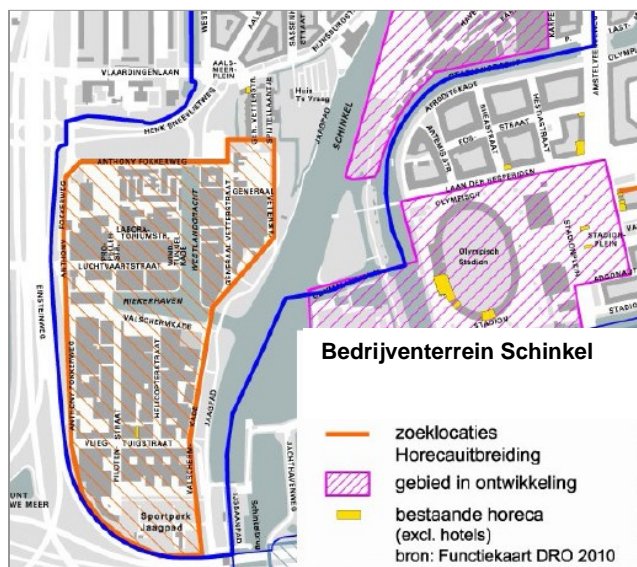
43. Het faciliteren van de transformatie van PDV tot GDV in het bestemmingsplan is gezien de beoogde ontwikkelingsrichting voor bedrijventerrein Schinkel niet wenselijk. Dit heeft te maken met de fysieke inpasbaarheid (kavelmaten en wens tot intensivering van het ruimtegebruik), de zichtbaarheid vanaf de Ringweg A10 en de bijbehorende verkeers-aantrekkende werking. De huidige verkeers- en parkeercapaciteit zal naar verwachting ontoereikend zijn om de bezoekers te verwerken.
44. De bestaande autoshowrooms zijn toegestaan, voor de vestiging van nieuwe autoshowrooms wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met oog op de verdringing van bedrijfsruimte en de wens tot reservering van de begane grond voor stadsverzorgende bedrijven is het wenselijk een maximum aantal op te nemen voor nieuwe autoshowrooms.
45. Op bedrijventerrein Schinkel zijn diverse afhaalpunten ten behoeve van internetwinkels gevestigd. Deze afhaalpunten worden, voor zover het logistieke bedrijven zijn, toegestaan. Dit is in aansluiting op het in voorbereiding zijnde detailhandelbeleid van de centrale stad. Vanwege de bijhorende verkeersbewegingen is het niet de bedoeling dat deze logistieke bedrijven verkapte winkels worden. Zodra goederen worden uitgestald of gebruik wordt gemaakt van een showroom dan is sprake van een winkel.

#### 4.2.5 Horeca

##### Algemeen

De Nota Horecabeleid Zuid vormt de basis voor het toestaan van horeca in het plangebied. In de nota wordt een indeling in horecacategorieën gehanteerd. Doel van deze indeling is om gericht horecabeleid mogelijk te maken, waarbij enerzijds het woon- en leefklimaat kan worden beschermd en anderzijds om gericht wenselijke uitbreiding van horeca mogelijk te maken met uitsluiting van ongewenste horecacategorieën.

Bedrijventerrein Schinkel is in het horecabeleid aangeduid als zoeklocatie (zie afbeelding 21) voor de uitbreiding met maximaal twee vestigingen uit categorie II en maximaal twee vestigingen uit categorie IV mogelijk. Horeca uit categorie II (nachtzaken zoals discotheken en zaalverhuurbedrijven) past qua ruimtegebruik goed op bedrijventerrein Schinkel: de ruimte wordt dan efficiënt gebruikt, er is voldoende parkeergelegenheid en de overlast voor bewoners is beperkt. Horeca uit categorie IV (restaurant, eetcafé, lunchroom, koffiehuis) kan voorzien in een behoefte van gevestigde en toekomstige ondernemingen op het bedrijventerrein en kan bijdragen aan de economische ontwikkeling van het terrein.



21 - Zoeklocatie uitbreiding horeca  
(uitsnede horecabeleid)

In het horecabeleid is ook opgenomen dat vanwege de geringe concentratie van woningen op bedrijventerrein Schinkel mogelijkheden biedt voor experimentele en tijdelijke horecaconcepten, die minder passen in een woon- en leefgebied. Tot slot is de wens om de ontwikkeling van bedrijfsverzamelgebouwen te stimuleren door daarin zelfstandige horeca toe te staan.

#### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

46. De bestaande horecavestigingen in het plangebied (Vliegtuigstraat 16-18 en Rijnsburgstraat 85) worden in het bestemmingsplan voorzien van een passende regeling, waarbij wordt aangesloten op de systematiek uit recente bestemmingsplannen van het stadsdeel.
47. De uitbreidingsmogelijkheden voor horeca II en IV worden overeenkomstig de Nota Horecabeleid Zuid overgenomen in het bestemmingsplan. De uitbreidingsmogelijkheden met horeca IV kunnen bij recht worden toegestaan. Voor de uitbreiding met horeca II wordt, gezien de mogelijk gevolgen voor het woon- en leefmilieu in de omgeving, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor horeca II geldt verder dat deze in verband met mogelijke overlast uitsluitend in het zuidwestelijk deel van het plangebied (Anthony Fokkerweg, Vliegtuigstraat, Helicopterstraat, Pilotenstraat) mogelijk zijn.
48. In het bestemmingsplan worden maxima opgenomen voor het aantal vestigingen en wordt beoordeeld of en zo ja welke maximum oppervlaktemaat per vestiging (voor horeca II en horeca IV) moet worden opgenomen. Het is wel zaak dat wordt bijgehouden welke uitbreidingsmogelijkheden resteren.
49. Overeenkomstig de gestelde voorwaarden in de Nota Horecabeleid Zuid wordt voor bedrijfsverzamelgebouwen de mogelijkheid opgenomen om maximaal 20 procent van het bedrijfsvloeroppervlak als zelfstandige horeca te gebruiken. Omdat de bedrijfsfunctie op de begane grond wordt beschermd, is deze horeca uitsluitend op de eerste verdieping of hoger toegestaan.

#### **4.2.6 Verkeer en parkeren**

##### *Algemeen*

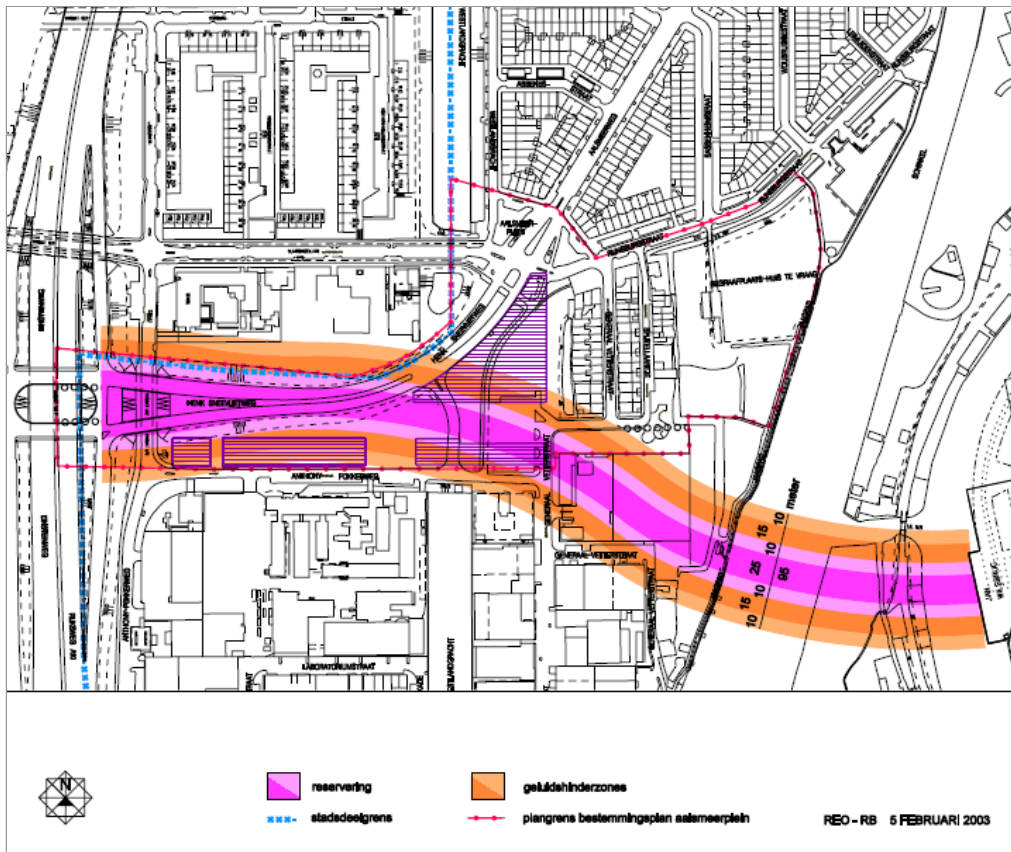
In het Locatiebeleid Amsterdam is bedrijventerrein Schinkel aangewezen als C-locatie. Dit betreft een locatie die met openbaar vervoer niet goed bereikbaar is, maar wel goed via het Hoofdnet Auto is ontsloten (de Henk Sneevlietweg is daar onderdeel van). Een metrohalte ten zuiden van het plangebied zou de bereikbaarheid per openbaar vervoer sterk verbeteren. Vanwege de beperkte bereikbaarheid met openbaar vervoer heeft gedurende een aantal jaar de zogeheten 'Schinkel-bus' (gesubsidieerd door de Stadsregio Amsterdam) over het bedrijventerrein gereden. De Valschermerkade en het Spijtellaantje zijn onderdeel van het Hoofdnet Fiets.

Voor C-locaties gelden in principe geen parkeernormen voor bedrijven. Voor kantoren, waarvan de vestiging op C-locaties wordt ontmoedigd, moet qua parkeernormen maatwerk worden geleverd. Voor overige niet-woon functies kunnen de Amsterdamse parkeerkerncijfers worden gebruikt. Onlangs is de Nota Parkeren in Zuid 2011 vastgesteld. Het parkeerbeleid is gericht op het vergroten van de beschikbaarheid van parkeerplaatsen met het doel de bereikbaarheid te verbeteren. Bij (ver-)nieuwbouwprojecten stelt het stadsdeel de eis dat de parkeerbehoefte van de bewoners en/of werknemers van het betreffende gebouw of complex op eigen terrein (bij voorkeur in de vorm van een garage) moet worden opgevangen.

In 2009 is in vergunningengebied bedrijventerrein Schinkel betaald parkeren ingevoerd. In het parkeerbeleid is opgenomen dat op bedrijventerrein Schinkel per vier werknemers één vergunning wordt afgegeven. Voor vergunninghouders uit de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt (dat is inclusief Generaal Vetterstraat, Spijtellaantje en Rijnsburgstraat) geldt dat zij hun auto op bedrijventerrein Schinkel kunnen zetten. Vergunninghouders van vergunningengebied bedrijventerrein Schinkel mogen gebruik maken van de parkeren waar betaald parkeren geldt.

In de Structuurvisie is aangegeven welke weginfrastructuur mogelijk gerealiseerd kan worden tot 2040. In dat kader zijn ruimtelijke reserveringen opgenomen. Dit is een planologische voorziening die bij de inrichting van het stedelijk gebied formeel geregeld is om ruimte te bewaren en te bestemmen (reserveren) voor de fysieke aanleg van toekomstige (hoofd) infrastructuur. In het plangebied is een ruimtelijke reservering voor de lange termijn opgenomen voor de Zuidelijke Schinkelverbinding, een verbinding voor autoverkeer en openbaar vervoer tussen de aansluiting

S107 aan de Ringweg A10 West en de Amstelveenseweg. De voorkeursvariant voor deze verbinding is een tunnel. Op afbeelding 22 is de indicatieve reservering ter plaatse van het plangebied opgenomen.



22 - Reservering Zuidelijke Schinkelverbinding

Het plangebied 'Bedrijventerrein Schinkel - Aalsmeerplein e.o.' heeft overlap met het plangebied van de concept Structuurvisie ZuidasDok (zie afbeelding 23). Het plangebied van ZuidasDok omvat de infrastructuurbundel van Amstel tot Schinkel (met aan weerszijden de flanken van Zuidas) en de knooppunten Amstel en De Nieuwe Meer. Onderdeel van de plannen is onder meer de verbreding van de Ringweg A10-Zuid en een deel van de Ringweg A10-West. Over een eventuele verbreding van de Ringweg A10-West heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden.



23 - Uitsnede plangebied concept Structuurvisie ZuidasDok

### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

50. In het kader van het bestemmingsplan wordt op basis van het maximaal toegestane invulling van het gebied ('worst case') onderzoek gedaan naar de verkeersintensiteiten op de wegen binnen en aan de randen van het plangebied. Daarbij wordt gekeken naar kruispuntbelastingen, weggcapaciteit en verkeersveiligheid. Dit verkeersonderzoek vormt tevens de basis voor het geluidsonderzoek, onderdeel wegverkeersgeluid, en de beoordeling van de luchtkwaliteit.
51. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de Zuidelijke Schinkelverbinding door een vrijwaringszone op te nemen, waarbinnen bouwmogelijkheden worden uitgesloten. De regels zullen echter niet voorzien in de mogelijkheid tot het daadwerkelijk realiseren van de infrastructuur. De reserveringen worden planologisch vastgelegd, om te voorkomen dat fysieke belemmeringen ontstaan om het in de Structuurvisie geschetste wensbeeld in de toekomst te kunnen uitvoeren.
52. Een eventuele verbreding van de Ringweg A10-West, zoals opgenomen in de concept Structuurvisie ZuidasDok, wordt niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.
53. Bij sloop/nieuwbouw op bedrijventerrein Schinkel wordt parkeren op eigen terrein verplicht gesteld. Parkeren in de plint is niet wenselijk. De plint wordt immers gereserveerd voor bedrijven. Bovendien is het voor de uitstraling en de sociale veiligheid van het gebied wenselijk dat de gebouwen 'open plinten' krijgen.
54. In aansluiting op de Nota Parkeren verdient het de voorkeur dat in geval van sloop/nieuwbouw het parkeren op het bedrijventerrein ondergronds wordt opgelost. Ondergronds parkeren op bedrijventerrein Schinkel wordt, in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan, niet rechtstreeks toegestaan maar mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Zodoende kan worden beoordeeld of ten aanzien van archeologie, geohydrologie, bodemkwaliteit of verkeersveiligheid geen beperkingen zijn om een ondergronds parkeren te realiseren.
55. Ten aanzien van de verplichting om bij sloop/nieuwbouw op eigen terrein te parkeren wordt een binnenplanse afwijking opgenomen. Daarmee kan van de verplichting worden afgezien als wordt aangetoond dat de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt en/of als het realiseren van een ondergrondse parkeergarage niet haalbaar of uitvoerbaar blijkt te zijn.
56. Ten aanzien van de parkeernormen in het bestemmingsplan wordt aangesloten op het Locatiebeleid Amsterdam en de Nota Parkeren in Zuid 2010. Omdat bedrijventerrein Schinkel een C-locatie is, moet ten aanzien van de parkeernormering voor kantoren maatwerk worden geleverd. In combinatie met de eis van parkeren op eigen terrein is het noodzakelijk om in geval van sloop/nieuwbouw voor creatieve functies een parkeernorm (bijvoorbeeld een norm van 1 parkeerplaats per 125 m<sup>2</sup> bvo) op te nemen. In het kader van het bestemmingsplan wordt bepaald wat deze parkeernorm exact wordt.
57. Voor de woningen langs de Generaal Vetterstraat en Rijnsburgstraat (met uitzondering van een bestaande parkeerbox op Generaal Vetterstraat 1 en in het geval een ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd) geldt dat parkeren op eigen terrein, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, niet is toegestaan. Voor de nieuwbouwwoningen aan het Spijellaantje worden gebouwde parkeervoorzieningen, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, wel toegestaan. In de overige delen van het plangebied, uitgezonderd het verkeersareaal, wordt parkeren niet toegestaan.

#### **4.2.7 Groen**

##### *Algemeen*

Het plangebied ligt op de kop van de groene scheg die naar het Amsterdamse Bos leidt. In de Structuurvisie Amsterdam 2040 is een Hoofd-groenstructuur opgenomen, waarin die gebieden opgenomen zijn waar de functies groen en groene recreatie voorop staan (zie afbeelding 24).

In het Hoofdbomenstructuurplan (2009) van het stadsdeel is begraafplaats Huis Te Vraag, het bijbehorende weiland en de groenstrook ten zuiden van de woonbuurt Generaal Vetterstraat / Spijellaantje aangeduid als 'schakelpark'.

Voor de strook tussen de Generaal Vetterstraat en het Jaagpad geldt in het vigerende bestemmingsplan een verkeersbestemming (zie afbeelding 16). Deze wegaansluiting is echter nooit gerealiseerd. In de Structuurvisie is de bedoelde strook aangewezen als onderdeel van de Hoofdgroenstructuur, groentype 'corridor'. Een corridor mag volgens de Structuurvisie niet worden doorsneden door infrastructuur.

#### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

58. De delen van het plangebied die in de Structuurvisie als onderdeel van de Hoofdgroenstructuur zijn aangewezen krijgen een dubbelbestemming 'Waarde-hoofdgroenstructuur'. Het gaat om de begraafplaats Huis Te Vraag en Sportpark Jaagpad. Voor het toestaan van nieuwe bouwwerken binnen deze dubbelbestemming is een positief advies van de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) nodig.
59. Voor de strook tussen de Generaal Vetterstraat en het Jaagpad wordt vooralsnog een dubbelbestemming 'Waarde-hoofdgroenstructuur' opgenomen. Indien uit het verkeersonderzoek in het kader van het bestemmingsplan blijkt dat doortrekking van de Generaal Vetterstraat Oost wenselijk en uitvoerbaar is, dan wordt met DRO en TAC afstemming worden gezocht ten aanzien van de aanwijzing als Hoofdgroenstructuur.
60. Uitgangspunt is om het groene karakter van begraafplaats Huis Te Vraag en het weiland te beschermen. De begraafplaats krijgt de hoofdbestemming 'Groen' met de functie-aanduiding 'begraafplaats'. Het weiland krijgt ook de bestemming 'Groen', waarbij zoveel mogelijk op de vigerende regeling wordt aangesloten.
61. De groenstroken tussen de Henk Sneevlietweg en de Anthony Fokkerweg en tussen de Generaal Vetterstraat en de Anthony Fokkerweg worden gezien als structuurbepalend groen en krijgen daarom, uitgezonderd de uitwerkingsplicht (zie uitgangspunt 13), een groenbestemming. Dit komt voort uit het niet opnemen van het bouwplan uit het vigerende bestemmingsplan als gevolg van de reservering voor de Zuidelijke Schinkelverbinding.
62. In aansluiting op het Hoofdbomenstructuurplan krijgt de groenstrook ten zuiden van de woonbuurt Generaal Vetterstraat / Spijttellaantje een groenbestemming.
63. Voor de groenstrook ten noorden en westen van het Sportpark Jaagpad wordt aangesloten bij de bestemmingsystematiek voor het deel van het Jaagpad dat is gelegen in bestemmingsplan 'Groengebied Schinkel'. Als onderdeel van de groenstructuur langs de Schinkel en het Jaagpad wordt voor deze stroken ook een groenbestemming opgenomen.
64. Voor begraafplaats Huis Te Vraag en het weiland wordt, in aansluiting op de regeling in het vigerende bestemmingsplan, een aanlegvergunningstelsel opgenomen.



24 - Hoofdgroenstructuur Structuurvisie

#### **4.2.8 Sport**

##### *Algemeen*

Voor Sportpark Jaagpad, in het zuidelijk deel van bedrijventerrein Schinkel, zijn plannen voor renovatie. Er is een actuele regeling gewenst, omdat hier momenteel een gedateerde bestemmingsregeling van kracht is. Daarnaast kunnen fitnessruimten een passende toevoeging zijn op bedrijventerrein Schinkel. Een dergelijke functie past goed bij gevestigde creatieve functies.

#### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

65. Voor het sportpark wordt de bestemming 'Sport' opgenomen. Binnen deze bestemming zullen de aanwezige gebouwen op het sportpark (kantine en twee bijgebouwen voor opslag en materieel) worden opgenomen met een bouwaanduiding.
66. Vanwege de aanwijzing van het sportpark in de Structuurvisie als onderdeel van de Hoofdgroenstructuur, groentype 'sportpark' (zie ook 4.2.7) krijgt het sportpark de dubbelbestemming 'Waarde-hoofdgroenstructuur'.
67. Op basis van de renovatieplannen van het stadsdeel en inventarisatie ten behoeve van het bestemmingsplan wordt een regeling opgenomen voor de bebouwing en de maximum hoogte van de lichtmasten van het tennispark.
68. In het kader van het bestemmingsplan wordt bepaald of het wenselijk is om op bedrijventerrein Schinkel de mogelijkheid te bieden voor fitnessruimten. Hierbij kan gedacht worden aan maximaal twee vestigingen van maximaal 1.500 m<sup>2</sup>. Fitnessruimten zijn vanwege de reservering van de begane grond voor bedrijven, uitsluitend toegestaan op de verdiepingen.

#### **4.2.9 Water**

##### *Algemeen*

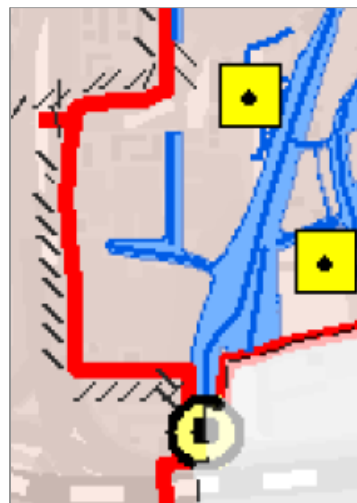
De Riekerhaven en de Westlandgracht vormen het water binnen het plangebied. Het water maakt deel uit van het waterbergend oppervlak. Daarnaast is een primaire watergang aanwezig rondom begraafplaats Huis Te Vraag.

De Vliegtuigstraat, de groenzone langs de Ringweg A10 West en de Henk Sneevlietweg zijn aangewezen om als waterkering in stand te blijven (zie rode lijn). Het gebied Huis Te Vraag vormt een poldertje. Het poldergemaal ten zuiden van begraafplaats Huis Te Vraag (geel vierkant) valt net buiten het plangebied. Een en ander is weergegeven op afbeelding 25.

Het zuidelijk deel van de Westlandgracht wordt onderbroken door het Aalsmeerplein. In het Waterplan Amsterdam en de Visie Groen en Blauw 2020 van het stadsdeel is voorgesteld om de Westlandgracht met de Riekerhaven te verbinden. Het opheffen van deze doodlopende waterlopen heeft een positieve invloed op het gebruik, de waterberging en de ecologische waarden.

##### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

69. Aangezien het verharde oppervlak naar verwachting niet toeneemt zal geen extra watercompensatie in de vorm van extra oppervlaktewater nodig zijn. Een en ander komt in overleg met Waternet in het kader van de voor het bestemmingsplan noodzakelijke waterparagraaf aan de orde.
70. In het bestemmingsplan worden de waterkeringen, voor zover gelegen binnen het plangebied, voorzien van een dubbelbestemming 'Waterstaat - waterkering'. Voorafgaand aan bouwactiviteiten binnen de beschermingszone van de waterkering dient aan Waternet goedkeuring te worden gevraagd.
71. Het verbinden van het noordelijk en het zuidelijk deel van de Westlandgracht, in de vorm van opengraven wordt binnen de planperiode niet realistisch geacht en wordt om die reden niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Het realiseren een duiker als verbinding echter wel mogelijk.



25 - Keurkaart AGV/Waternet



#### 4.2.10 Woonarken

##### *Algemeen*

In de Westlandgracht zijn drie woonarken aanwezig. In het vigerende bestemmingsplan zijn deze woonarken niet bestemd en onder het overgangsrecht gebracht. In dat plan is vermeld dat de woonarken niet zijn toegestaan omdat de woonfunctie zich niet goed laat verenigen met het bedrijfmatige karakter van het gebied en dat na aanwijzing van nieuwe ligplaatsen buiten het plangebied de woonarken zullen worden verplaatst.

Tot op heden is verplaatsing van de woonarken niet actief door het stadsdeel opgepakt. In 2009 heeft het stadsdeel voor de woonarken ligplaatsvergunningen verleend. Tegen deze vergunningen is door het NLR beroep aangetekend, één vergunning is reeds vernietigd. Omdat er feitelijk geen basis was om de ligplaatsvergunningen te verlenen, zullen de resterende twee vergunningen naar verwachting ook worden vernietigd.

Aandachtspunt is dat volgens de huidige Wet geluidhinder woonboten niet worden aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Bij de afgifte van milieuvergunningen dient de aanwezigheid van de woonarken echter wel bij de beoordeling meegenomen te worden. Met de aanstaande wijziging van de geluidregelgeving worden woonboten wel als geluidsgevoelige objecten beschouwd, met uitzondering van woonboten op gezoneerd industrieterrein (zie verder 4.3.4).

##### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

72. Omdat de aanwezige woonarken een belemmering vormen voor de bedrijfsvoering op het bedrijventerrein (zeker als woonboten als geluidsgevoelige objecten worden beschouwd), worden zij niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het is dan wel noodzakelijk dat binnen de planperiode de woonarken worden verplaatst naar een locatie buiten het plangebied.

#### 4.2.11 Laad- en loskade

##### *Algemeen*

De Riekerhaven is gegraven als industriële haven, ten behoeve van het laden en lossen van goederen (zie afbeelding 26). Langs de Valschermkade is een openbare laad- en loskade beschikbaar. De bedrijven langs de Westlandgracht hebben via het eigen erf direct de mogelijkheid goederen te laden en te lossen. Deze bedrijven zijn echter met 'de rug naar het water gekeerd'.



26 - Laad- en loskade Riekerhaven (1968)

In de Visie groen en blauw 2020 van het stadsdeel wordt de wens geuit om de recreatieve potenties van de kades beter te benutten door de geprivatiseerde oevers weer openbaar te maken. Volgens het Afmeerbeleid voor pleziervaart van het stadsdeel geldt voor de Riekerhaven en Westlandgracht een afmeerverbod voor pleziervaart.

In de conceptverkenning Ruimte voor bevoorrading (2011) is gekeken naar logistieke potenties in de stad. Aanbeveling is in die verkenning is om stadsverzorgende bedrijventerreinen zoals Schinkel te benutten voor logistieke activiteiten. Daartoe is bedrijventerrein Schinkel op de logistieke kanskaart (zie afbeelding 27) aangeduid als kansrijk overslagpunt A10-centrum via water of elektrisch wegtransport (geel/blauwe cirkel). Daarbinnen is de Riekerhaven aangewezen als onderdeel van een kansrijke route voor waterdistributie (blauwe lijn) en is de Henk Sneevlietweg benoemd als kwaliteitsnet voor regionaal goederenvervoer.



27 - Logistieke kanskaart Amsterdam

#### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

73. De kaderruimte langs de Valschermkade en openbare laad- en losplek voor binnenvaartschepen in de Riekerhaven worden specifiek bestemd voor laden en lossen. Daarmee blijft de voortzetting van het huidige gebruik van de kade voor zandoverslag mogelijk. Gezien het industriële karakter dient laden en lossen via de kade te gebeuren. Het realiseren van steigers is dan ook niet wenselijk, omdat dit het afmeren van pleziervaart in de hand werkt.
74. De geprivatiseerde kades bij de bedrijven langs de Westlandgracht en het noordelijk deel van de Riekerhaven zijn onderdeel van particuliere percelen en kunnen daarom niet als openbare ruimte worden bestemd. In het kader van het bestemmingsplan wordt beoordeeld of het mogelijk en wenselijk is om voor de geprivatiseerde kades een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om laden en lossen mogelijk te maken.

#### **4.2.12 Dienstwoningen**

##### *Algemeen*

Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn dienstwoningen niet toegestaan op bedrijventerrein Schinkel. Voor dienstwoningen op een gezoneerd industrieterrein gelden formeel de grenswaarden uit Wet geluidhinder niet en worden om die reden niet beschermd tegen geluid. Eventueel aanwezige dienstwoningen en zogenaamde woonateliërs kunnen echter bewoond blijven, maar de woonfunctie is niet wenselijk op bedrijventerrein Schinkel.

##### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

75. In het kader van de inventarisatie ten behoeve van het bestemmingsplan wordt onderzocht of op het bedrijventerrein Schinkel dienstwoningen en/of woonateliërs aanwezig zijn. Als in het plangebied dienstwoningen en/of woonateliërs aanwezig zijn worden deze, indien mogelijk, onder het overgangsrecht gebracht. Dit houdt in dat verdere afwijking van het bestemmingsplan niet wordt toegestaan, maar dat beperkte investeringen ten behoeve van ongewijzigde voortzetting van het huidige gebruik wel mogelijk zijn.
76. In het kader van het bestemmingsplan wordt beoordeeld of het mogelijk en/of wenselijk is om nieuwe dienstwoningen op bedrijventerrein Schinkel mogelijk te maken.

#### **4.2.13 Staanplaatsen**

##### *Algemeen*

Binnen het plangebied zijn in het openbaar gebied langs de Anthony Fokkerweg twee staanplaatsen aanwezig. Het gaat hier om verkooppunten voor vis en snacks.

#### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

77. Deze staanplaatsen worden, binnen de verkeersbestemming, in het bestemmingsplan opgenomen. Omzetting naar een kiosk is niet toegestaan.
78. Aan de bebouwing van de staanplaatsen zijn maximale maten verbonden. Het gebouwde vloeroppervlak mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen en de bouwhoogte is maximaal 4 meter. De bestaande staanplaatsen passen hier binnen.
79. Gezien de aard van het gebied is het niet wenselijk om het aantal staanplaatsen in het plangebied uit te breiden.

#### **4.2.14 Reclamemast**

##### *Algemeen*

In de groenstrook tussen de Henk Sneevlietweg en de Anthony Fokkerweg staat een grote reclamemast. Dergelijke grootschalige solitaire masten zijn alleen toegestaan langs de rijkswegen, bij voorkeur op kantoor- en bedrijfsterreinen in combinatie met op- en afritten van autowegen en snelwegen. De onderlinge afstand bedraagt minimaal 3 kilometer. In het kader van het optimaliseren van de reclame-inkomsten onderzoekt het stadsdeel locaties waar nieuwe reclamemasten kunnen worden geplaatst. In de Structuurvisie is beleid opgenomen voor reclamemasten met een hoogte vanaf ongeveer 15 meter.

##### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

80. De bestaande reclamemast in het plangebied wordt positief bestemd en krijgt op de verbeelding van het bestemmingsplan een specifieke bouwaanduiding.
81. Nieuwe grootschalige reclamemasten in het plangebied worden in principe niet toegestaan. In het kader van het onderzoek naar de reclame-inkomsten wordt gekeken of het wenselijk en/of mogelijk is om ter hoogte van het Sportpark Jaagpad een nieuwe reclamemast te plaatsen. Met DRO zal afgestemd moeten worden over het gestelde in de Structuurvisie.

### **4.3 Overige uitgangspunten**

#### **4.3.1 Grondexploitatiewet**

##### *Algemeen*

Met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daarin opgenomen Grondexploitatiewet krijgen gemeenten mogelijkheden om een centrale regierol te vervullen bij de ontwikkeling van bouwlocaties op gronden van particuliere eigenaren. De Grondexploitatiewet legt een basis voor contracten tussen de gemeente en de particuliere grondeigenaar ten aanzien van exploitatiekosten en kostenverdeling.

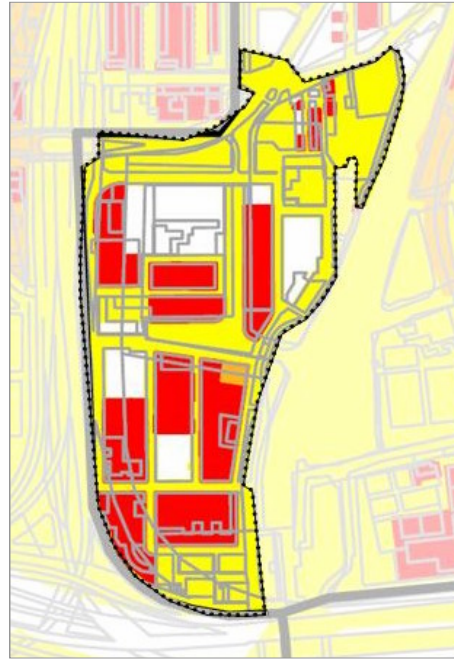
Een exploitatieplan is verbonden aan het bestemmingsplan en gaat mee in het besluitvormings-traject van een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan kan één of meerdere exploitatieplannen omvatten. Het exploitatieplan voor een te wijzigen bestemming is gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid en dient dus gelijk met het wijzigingsplan te worden vastgesteld. Deze verplichting tot vaststelling van een exploitatieplan geldt niet als het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro). Dat is bijvoorbeeld het geval als de gemeente zelf eigenaar is van de grond of als de gemeente over het kostenverhaal anterieure overeenkomsten heeft gesloten met eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden. In dat geval moet de stadsdeelraad bij het vaststellen van het bestemmingsplan expliciet besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Het achteraf vaststellen van een exploitatieplan is niet mogelijk.

##### *Eigendomssituatie*

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het daarom van belang om te weten of het plangebied particuliere gronden bevat en of in het bestemmingsplan op deze gronden de realisatie van bouwplannen mogelijk wordt gemaakt. De Grondexploitatiewet heeft alleen gevolgen voor

particuliere grondeigenaren die een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kunnen realiseren en hiervoor een omgevingsvergunning aanvragen.

In het plangebied zijn diverse gronden in bezit bij particuliere grondeigenaren. Dit betreft de witte percelen op afbeelding 28. Het gaat daarbij om het NLR, het kantoorpand op de Anthony Fokkerweg 1, enkele woningen en bedrijfspanden langs de Generaal Vetterstraat en de Rijnsburgstraat, de perifere detailhandel langs de Anthony Fokkerweg en enkele bedrijfspanden op de kop van de Pilotenstraat / Helicopterstraat. Het merendeel van de grond in het plangebied is gemeentelijk eigendom (geel) dan wel door de gemeente in erfpacht uit uitgegeven (rood).



28 - Eigendomssituatie plangebied

Volgens artikel 6.2.1 van het Bro betreft een bouwplan onder andere:

- De bouw van één of meer woningen of hoofdgebouwen;
- De uitbreiding van een gebouw met minimaal 1.000 m<sup>2</sup> of één of meer woningen;
- De verbouwing van één of meer gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd of voor detailhandel/dienstverlening/kantoor of horecadoeleinden mits de cumulatieve oppervlakte minimaal 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt.

Sinds 15 juli 2009 is een overgangsrechtelijke regeling voor deze gevallen in werking getreden, waardoor het niet noodzakelijk is bij de actualisering van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen of een overeenkomst met de betreffende particuliere grondeigenaar te sluiten. Indien bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen, dan geldt de overgangsregeling overigens niet.

#### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

82. De vigerende bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein Schinkel 1999' en 'Aalsmeerplein e.o. 1999' maken voor particuliere gronden in het plangebied bouwplannen in de zin van 6.2.1 Bro mogelijk. Deze bouwmogelijkheden zijn op veel plekken (nog) niet ingevuld. De hierboven beschreven overgangsregeling is van toepassing op het nieuwe bestemmingsplan, zolang de huidige bouwmogelijkheden niet worden gewijzigd ten opzichte van de vigerende plannen.
83. Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwplannen (zoals omschreven in artikel 6.2.1 Bro) mogelijk gemaakt, waarvoor op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro een exploitatieplan vastgesteld dient te worden. Het nieuwbouwplan langs de Henk Sneevlietweg (zie uitgangspunt 13) betreft gemeentegrond, waardoor een exploitatieplan niet aan de orde is. Bouwplannen worden alleen opgenomen op het moment dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd is middels een anterieure overeenkomst.

#### **4.3.2 Milieueffectrapportage**

##### *Algemeen*

In bepaalde gevallen moet in het kader van bestemmingsplannen een milieueffectrapport (MER) worden opgesteld. In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit m.e.r. is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een milieueffectrapport dient te worden opgesteld. De merregelgeving kent een: m.e.r.-plicht voor plannen en een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor projecten (Besluit m.e.r.). Sinds 1 april 2011 geldt voor bepaalde ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven een m.e.r.-beoordelingsplicht.

#### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

84. In het kader van het bestemmingsplan wordt beoordeeld of het bestemmingsplan een kader vormt voor toekomstige besluiten over m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten. Omdat sprake is van een actualisering van vigerende bestemmingsplannen, waarbij de bestaande rechten worden opgenomen, zijn er geen relevante negatieve milieueffecten te verwachten die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.
85. In het bestemmingsplan worden bedrijven uit bijlage C en D van het Besluit m.e.r. uitgesloten.

#### **4.3.3 Milieuzonering**

##### *Algemeen*

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Sinds de VNG-regeling "Bedrijven en Milieuzonering" is geactualiseerd heeft de gemeente Amsterdam, die tot voor kort uitging van een eigen systematiek, hier aansluiting bij gezocht. Deze regeling vormt het uitgangspunt voor de lijst die in het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan alle bestemmingen waarbinnen mogelijke milieuhinderlijke functies zijn toegestaan (de Staat van Inrichtingen). In de VNG-regeling wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De aanbevolen afstand tussen een bedrijventerrein en een gemengd gebied neemt toe naarmate op het betreffende terrein bedrijven uit een zwaardere categorie zijn toegestaan.

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schinkel 1999' geldt dat uitsluitend bedrijven uit milieucategorie 1 tot en met 4 zijn toegestaan. Het NLR (een bedrijf uit categorie 5) vormt daarop een uitzondering. Ten tijde van vaststelling van de vigerende plannen waren behoudens het NLR geen categorie 4 of 5 bedrijven in het plangebied gevestigd. Bij milieucategorie 4.2, zoals het vigerende bestemmingsplan toestaat, hoort een richtafstand van 300 meter tot woningbouw.

Vooralsnog is de inschatting dat in het plangebied, met uitzondering van het NLR, geen bedrijven aanwezig zijn met een milieucategorie hoger dan 3.2. Het toestaan van een hogere milieucategorie dan 3.2 is vanwege de afstand tot de dichtstbijzijnde woningbouw niet wenselijk. In milieucategorie 4 en hoger vallen veelal omvangrijke bedrijven met een grote verkeers-aantrekkende werking en/of een zware milieubelasting. Dergelijke bedrijven passen niet echt op een gemengd bedrijventerrein als Schinkel, maar horen eerder thuis op een grootschalig bedrijventerrein als Westpoort.

Grenzend aan het woongebied van de Generaal Vetterstraat is in het vigerende bestemmingsplan een beperking in de toegestane hinder van bedrijven opgenomen door uitsluitend milieucategorie 1, 2 en 3 toe te staan. Voor deze zone, waar dus maximaal milieucategorie 3.2 is toegestaan geldt volgens de huidige VNG-regeling een richtafstand van 100 meter.

#### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

86. In het kader van het bestemmingsplan wordt voor alle potentiële milieuhinderlijke functies in en nabij het plangebied de vergunde en feitelijke milieuhinder in beeld gebracht. Op basis daarvan worden de bedrijven ingedeeld in milieucategorieën.
87. Uitgangspunt is dat uitsluitend bedrijven worden toegestaan die in de Staat van Inrichtingen vallen in milieucategorie 1, 2, 3,1 en 3.2. Daarmee wordt de vestiging van stads-verzorgende bedrijven, die veelal in maximaal milieucategorie 3.2 vallen, mogelijk gemaakt.
88. Voor het NLR, een bedrijf uit milieucategorie 5, wordt een maatwerkbestemming opgenomen, waarmee de bestaande rechten van dit bedrijf worden zeker gesteld.

89. In het bestemmingsplan worden afwijkmogelijkheden opgenomen om wenselijke nieuwe functies toe te kunnen voegen en bedrijven uit een hogere milieucategorie toe te staan (mits deze geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu).
90. Om voldoende afstand te houden van de dichtstbijzijnde bestaande woonbebouwing (Generaal Vetterstraat en Spijtellaantje) wordt in het bestemmingsplan een inwaartse zonering opgenomen. In een zone van 50 meter vanaf de dichtstbijzijnde woningbouw wordt maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan. De reeds aanwezige bedrijven die boven dit gestelde maximum uitkomen krijgen een maatwerkbestemming. Zij worden toegestaan, maar de toegestane overschrijdingen gelden niet voor de opvolgende functies. Hiermee worden de rechten van de bestaande bedrijven in deze zone zeker gesteld.

#### 4.3.4 Geluid

##### *Algemeen*

Over een aanzienlijk deel van het plangebied liggen geluidszones van wegen, spoorlijn, metro en industrie. Rond deze geluidbronnen gelden zones, waarbinnen de wettelijke regelingen van de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing zijn en dus geluidsonderzoek ten aanzien van geluidsgevoelige objecten moet plaatsvinden. Indien op de gevels van geluidsgevoelige objecten de voorkeursgrenswaarden uit de Wgh worden overschreden moet het dagelijks bestuur hogere grenswaarden vaststellen. In het Amsterdams geluidbeleid is bepaald dat woningen waarvoor hogere grenswaarden worden vastgesteld in principe dienen te beschikken over een stille zijde (een gevel met een geluidsbelasting van maximaal de voorkeursgrenswaarde).

In het kader van het bestemmingsplan 'Aalsmeerplein e.o. 1999' zijn vanwege het overschrijden van de voorkeursgrenswaarden door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hogere grenswaarden vastgesteld voor de beoogde woningbouw langs de Henk Sneevlietweg. Omdat de afscherpende bebouwing langs de Henk Sneevlietweg nooit is gerealiseerd moeten nieuwe hogere waarden voor de resterende nieuwbouw worden vastgesteld. Voor de bestaande woningen in het plangebied zijn geen hogere grenswaarden vastgesteld.

Schinkel is een gezoneerd industrieterrein. In de Wgh is vastgelegd dat rondom industrieterreinen waarop zich bedrijven kunnen vestigen of gevestigd zijn die veel geluid mogen produceren (voorheen zogenaamde A-inrichtingen genoemd) een geluidszone moet zijn vastgesteld. Voor bedrijventerrein Schinkel is dat in 1986 gebeurd. Ten tijde van vaststelling van het vigerende bestemmingsplan waren twee bedrijven uit deze categorie aanwezig: het nog aanwezige NLR en de reeds vertrokken betonmortelcentrale. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schinkel 1999' is de beoogde aanpassing van de geluidszone opgenomen (zie afbeelding 29). Met vaststelling van de bestemmingsplannen 'Aalsmeerplein e.o. 1999' en 'Groengebied Schinkel' zijn de noord- en oostgrens van de beoogde geluidszone vastgelegd. De west- en zuidzijde van de geluidszone moeten in het bestemmingsplan 'Nieuwe Meer e.o.' van het aangrenzende stadsdeel Nieuw West worden vastgesteld. Pas dan is weergegeven geluidszone van kracht.

Alle bedrijven op een gezoneerd industrieterrein mogen buiten de zone gezamenlijk niet meer dan 50 dB(A) produceren. Daarnaast moet de geluidszone er voor zorgen dat bij geplande woningbouw binnen de zone rekening wordt gehouden met de bestaande geluidsproductie. Het gezoneerde terrein maakt zelf geen onderdeel uit van de zone (zie afbeelding 29). Uitsluitend terreinen waar 'grote lawaaimakers' zijn gevestigd of zich mogen vestigen moeten zijn aangewezen als gezoneerd industrieterrein. In het vigerende bestemmingsplan zijn nieuwe grote lawaaimakers uitgesloten. Formeel zou het gezoneerd terrein beperkt moeten zijn tot het terrein van NLR. In het kader van de aanstaande wijziging van de geluidregelgeving (Swung-1) moeten woonboten, uitgezonderd woonarken op gezoneerd terrein, als geluidsgevoelige objecten worden beschouwd.



29 - Gezoneerd industrieterrein en geluidszone Schinkel

#### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

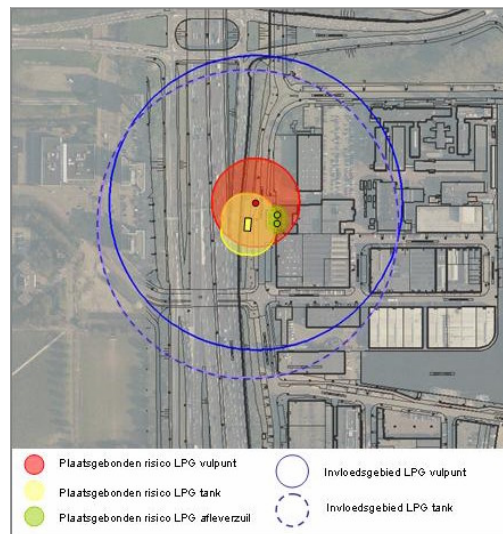
91. In het kader van het bestemmingsplan wordt geluidsonderzoek verricht naar de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten in het plangebied. Het gaat daarbij om de woningen langs de Generaal Vetterstraat, het Spijtellaantje, de Rijsburgstraat en de voormalige aula op begraafplaats Huis Te Vraag. Daarnaast gaat het ook om de nieuwbouw langs de Henk Sneevlietweg, waarvoor eerst een uitwerkingsplan gemaakt zal moeten worden. Uit het geluidsonderzoek moet blijken of voor deze woningen hogere grenswaarden moeten worden vastgesteld.
92. Op bedrijventerrein Schinkel wordt de vestiging van nieuwe geluidszoneringsplichte bedrijven ('grote lawaaimakers') uitgesloten. Het wel toestaan van dergelijke bedrijven zou leiden tot een aanpassing van de geluidszone, het bestemmingsplan en eventuele hogere grenswaarden. In overleg met de Dienst Milieu en Bouwtoezicht (DMB), de zonebeheerder, wordt beoordeeld of daarmee het gezoneerde industrieterrein Schinkel automatisch beperkt moet worden tot het terrein van NLR.
93. In het geluidsonderzoek worden ook de bestemmingen beoordeeld die volgens de Wet geluidhinder (nog) niet geluidsgevoelig zijn, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel in ogenschouw moeten worden genomen. Het gaat daarbij om de eventueel in het plangebied aanwezige dienstwoningen.
94. De geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Schinkel wordt in de planregels en op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. De geluidszone zoals weergegeven op afbeelding 29 is van kracht zodra het geactualiseerde bestemmingsplan 'Nieuwe Meer e.o.' van het aangrenzende stadsdeel Nieuw West is vastgesteld.
95. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen, ziekenhuizen, medische centra e.d.) mogelijk gemaakt ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen uitgesloten.

#### **4.3.5 Externe veiligheid**

##### *Algemeen*

In het vigerende bestemmingsplan voor bedrijventerrein Schinkel is geen regeling opgenomen voor externe veiligheid. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is namelijk in werking getreden in 2004 en het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Schinkel is vastgesteld in 1999.

Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen in de omgeving en bevat regels voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Binnen de contour voor het plaatsgebonden risico zijn geen kwetsbare objecten (zoals woningen, woonarken en scholen) toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten (waaronder kantoren en bedrijven met een bruto-vloeroppervlak van minder 1.500 m<sup>2</sup>) geldt het plaatsgebonden risico als richtwaarde, waarvan onder voorwaarden kan worden afgeweken.



30 - Risicocontouren Garage Hansa

Op de Anthony Fokkerweg 8 is Garage Hansa gevestigd (zie afbeelding 30). Deze garage beschikt over een LPG vulpunt (rood), een LPG tank (geel) en een LPG afleverzuil (groen).

##### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

96. In het kader van het bestemmingsplan wordt onderzoek gedaan naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico (zie afbeelding 30) van Garage Hansa.

97. Binnen de contour voor het plaatsgebonden risico worden in principe nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten uitgesloten. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om hier ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten van deze bepaling gemotiveerd af te wijken.
98. Voor een eventuele toekomstige situatie dat de LPG levering zou worden beëindigd of de garage verdwijnt wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Zodra het risico is opgeheven kan de contour voor het plaatsgebonden risico worden geschrapt.
99. De contour voor het plaatsgebonden risico wordt in de planregels en op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.
100. Naast het onderzoek naar de externe veiligheid met betrekking tot Garage Hansa wordt in het uit voeren onderzoek ook het transport van gevaarlijke stoffen over de Ringweg A10 en de Schinkel en eventuele opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven beoordeeld.
101. De vestiging van nieuwe BEVI-plichtige bedrijven in het plangebied wordt uitgesloten.

#### **4.3.6 Luchtkwaliteit**

##### *Algemeen*

Het plangebied heeft vanwege de ligging aan de Ringweg A10 West hoge achtergrondwaarden voor fijn stof. Uit het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' volgt dat projecten, waarvan is vastgesteld dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

##### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

102. In het kader van het bestemmingsplan worden, mede op basis van het maximaal toegestane programma ('worst case') en het uit te voeren verkeersonderzoek, de gevolgen voor luchtkwaliteit beoordeeld.
103. Aangezien sprake is van een actualisering van vigerende bestemmingsplannen, waarbij de bestaande rechten worden opgenomen, is vooralsnog de verwachting dat het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Bovendien maakt dit bestemmingsplan geen nieuwe luchtkwaliteitgevoelige bestemmingen zoals scholen en kinderopvang (wellicht met uitzondering van de voormalige aula op Huis Te Vraag) mogelijk.

#### **4.3.7 Bodem**

##### *Algemeen*

Bodem en bodemverontreiniging zijn geregeld in de Wet bodembescherming. Daaruit volgt in welke gevallen van bodemverontreiniging de bodem moet worden gesaneerd, waarbij wordt uitgegaan van functiegericht saneren.

##### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

104. In het kader van het bestemmingsplan wordt een historisch bodemonderzoek uitgevoerd, waarmee de bodemkwaliteit in het plangebied inzichtelijk wordt gemaakt.
105. Bij grondwerkzaamheden (bijvoorbeeld de realisatie van een ondergrondse parkeergarage) dient de initiatiefnemer aan te tonen dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de aanwezige bodemkwaliteit.

#### **4.3.8 Flora en fauna**

##### *Algemeen*

Ten aanzien van flora en fauna wordt onderscheid gemaakt in soorten- en gebiedsbescherming. Soorten- en gebiedsbescherming wordt geregeld in de Flora- en faunawet respectievelijk de



Natuurbeschermingswet. Het plangebied ligt niet in de omgeving van een beschermd Natura-2000 gebied, zodat gebiedsbescherming geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

#### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

106. In het kader van het bestemmingsplan wordt een quickscan naar eventuele aanwezige beschermde flora en fauna uitgevoerd, waarbij wordt getoetst aan wetgeving. Daaruit blijkt of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is en/of de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt belemmerd.

#### **4.3.9 Cultuurhistorie**

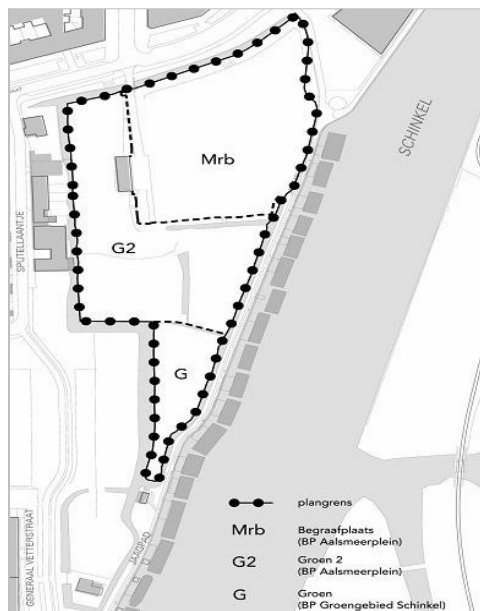
##### *Algemeen*

Met ingang van 1 januari 2012 is in het kader van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) het vastleggen van cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan verplicht. In het plangebied zijn een rijksmonument (twee gebouwen van NLR op Anthony Fokkerweg 2, zie afbeelding 31) en een drietal gemeentelijke monumenten aanwezig (de begraafplaats Huis Te Vraag en weiland op Rijsenburgstraat 51 (zie afbeelding 32), de boerderij op Rijsenburgstraat 75 en het bedrijfspand op Generaal Vetterstraat 75-77). Daarnaast zijn de woningen aan de Generaal Vetterstraat, het Spijtelantje en de Rijsenburgstraat opgenomen op de waarderingskaart Gordel '20-'40.



31 - Nationaal Lucht- en Ruimtevaartlaboratorium (1940)

##### *Uitgangspunten bestemmingsplan*



107. Uit cultuurhistorisch onderzoek moet blijken of naast bovengenoemde monumenten meer cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of elementen aanwezig in het plangebied zijn die bescherming behoeven. Uit dit onderzoek blijkt of het wenselijk is om voor eventuele overige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of elementen een sloopvergunningstelsel te laten gelden.

108. Uitgangspunt is dat de monumentale en eventuele overige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of elementen worden beschermd. Om die reden wordt hiervoor in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie' opgenomen. Dat geldt dus ieder geval voor de aangewezen monumenten en de woningen die zijn opgenomen op de waarderingskaart Gordel '20-'40.

32 - Begraafplaats Huis Te Vraag en het weiland

#### **4.3.10 Archeologie**

##### *Algemeen*

Het Europese Verdrag van Valletta regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Sinds 1 september 2007 is de implementatie van het Verdrag van Valletta definitief geregeld in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

##### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

109. Ten aanzien van archeologie wordt in het kader van het bestemmingsplan een bureau-onderzoek uitgevoerd. Daaruit moet blijken in hoeverre binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn, die beschermd moeten worden.
110. Voor zover in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn, wordt hiervoor in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

#### **4.3.11 Kabels, leidingen en straalpaden**

##### *Algemeen*

In het kader van het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante kabels en leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Straalpaden zijn gereserveerde zones voor straalverbindingen waar maximaal toegestane bebouwingshoogten gelden om de verbindingen niet te verstoren.

NUON is gestart met de ideefase voor het uitbreiden van het stadswarmtenet in stadsdeel Zuid ('sluiten kleine ring'). Er worden meerdere varianten voor het tracé onderzocht. Een mogelijke variant loopt via de Generaal Vetterstraat richting Vlaardingenlaan. In dat kader wordt ook gezocht naar een geschikte locatie voor een bovengronds verdeelstation voor dit deel stadswarmtenet.

##### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

111. In het kader van het bestemmingsplan wordt beoordeeld of in het plangebied planologisch relevante kabels, leidingen en straalpaden aanwezig zijn. Als dat het geval is wordt hiervoor in het bestemmingsplan een beperkingenzone (voor kabels en leidingen) respectievelijk een vrijwaringszone (voor straalpaden) opgenomen.
112. Ten tijde van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan wordt beoordeeld in hoeverre het wenselijk en/of mogelijk is om de beoogde uitbreiding van het stadswarmtenet mee te nemen.

#### **4.4 Bouwinitiatieven plangebied**

Algemeen uitgangspunt is dat ontwikkelingen, die tijdens de voorbereiding concreet worden of waar bestuurlijke besluitvorming over plaatsvindt, worden opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het plangebied zijn diverse bouwinitiatieven in voorbereiding. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in vergunde en nog niet vergunde initiatieven.

Bouwinitiatieven waarvoor reeds een omgevingsvergunningen zijn afgegeven maar nog niet gerealiseerd zijn, worden één-op-één in het bestemmingsplan overgenomen. Het gaat daarbij onder meer om de volgende ontwikkelingen:

- Generaal Vetterstraat 77 (zie afbeelding 33): dit betreft de ontwikkeling van een Creatief Commercieel Centrum ("C3"), bestaande uit een bedrijfsverzamelgebouw van zes verdiepingen met een ondergrondse parkeergarage.
- Generaal Vetterstraat 78-80: dit betreft de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw van vier verdiepingen met parkeren ondergronds en op de begane grond.
- Valschermkade 19-21 (zie afbeelding 34): dit betreft de ontwikkeling van een bedrijfscomplex met horeca ("t SchinkelAtelier").

- Vliegtuigstraat 8 / Valschermkade 38: dit betreft de ontwikkeling bedrijfsverzamelgebouw, van zes bouwlagen in aansluiting op het reeds gebouwde pand op de hoek Helicopterstraat / Vliegtuigstraat.
- Spijttellaantje: dit betreft de ontwikkeling van acht twee-onder-één-kap koopwoningen met parkeren op eigen terrein, ter vervanging van de vier bestaande huurwoningen.



33 - Bedrijfsverzamelgebouw "C3"



34 - Bedrijfsverzamelcomplex "t SchinkelAtelier"

Hieronder volgt een opsomming van nog niet vergunde bouwinitiatieven waarvan de verwachting is dat deze tijdens de voorbereiding concreet genoeg worden om deze op te nemen in het bestemmingsplan:

- Anthony Fokkerweg 2: dit betreft de herontwikkeling Nationaal Lucht- en Ruimtevaartlaboratorium bestaande uit een renovatie van de rijksmonumentale gebouwen en sloop/nieuwbouw van diverse panden, met inbegrip van de realisatie van een museum, een bedrijfsrestaurant, een binnentuin en loopbruggen.
- Generaal Vetterstraat 66: dit betreft de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw "De Verffabriek" bestaande uit twee zelfstandige bouwvolumes van vijf bouwlagen en een ondergrondse parkeergarage.
- Luchtvaartstraat 9: dit betreft de nieuwbouw voor de afvalinzameling / wagenstalling van de stadsdeelwerf, bestaande uit een kantoorgebouw, een garage en een buitenterrein.

#### 4.5 Deregulering

Bij ieder bestuurlijk besluit, dus ook de vaststelling van een bestemmingsplan, wordt afgewogen of hiermee een vermindering van het aantal regels kan worden gerealiseerd of dat met het voorgestelde besluit bepaalde regels kunnen worden afgeschaft, versoepeld of vereenvoudigd. Het verminderen van de regeldruk is een speerpunt van het dagelijks bestuur en is opgenomen in het programma-akkoord 2010-2014 'Vernieuwen, verbinden, vereenvoudigen'.

De voornaamste doelstelling van het bestemmingsplan is het regelen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden volgens het principe van goede ruimtelijke ordening. Dit principe vormt samen met relevante wet- en regelgeving en beleid, het voorkomen van precedentwerking en mogelijke risico's op planschade een belangrijk kader voor de regels in het bestemmingsplan. In sommige gevallen staat dit kader haaks op de wens tot het verminderen van het aantal regels.

Zoals aangegeven in paragraaf 1.2 is één van de doelen van deze nota van uitgangspunten het opstellen van een deregulerend bestemmingsplan. Tijdens het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schinkel - Aalsmeerplein e.o.' wordt kritisch gekeken op welke onderdelen de regeldruk verminderd kan worden.

Hieronder volgt een overzicht van enkele voorbeelden van deregulering die in deze nota van uitgangspunten zijn opgenomen:

- Het bestemmingsplan zal voorzien in een duidelijkere regeling dan de vigerende plannen, waarmee het eenvoudiger is om op basis van het plan te toetsen en te handhaven.
- Regels met betrekking tot bijgebouwen, zoals opgenomen in de vigerende plannen, worden in het kader van het vergunningsvrij bouwen op grond van de Wabo geschrapt.
- De regeling ten aanzien van verharding van achtertuinen wordt geschrapt.

- Om meer flexibiliteit te bieden ten aanzien van gebruik wordt het begrip 'ontwerpbureaus', zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan voor bedrijventerrein Schinkel, verruimd tot het begrip creatieve functies.
- Het omzetten van perifere detailhandel naar bedrijf met daarboven creatieve functies wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt.
- In het bestemmingsplan wordt het omzetten van het kantoorpand aan de Anthony Fokkerweg 2 naar hotel mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid.
- Bij het op te stellen bestemmingsplan wordt nader beoordeeld welke zaken bij recht geregeld kunnen worden in tegenstelling tot het regelen bij afwijkingsbesluit of wijzigingsbevoegdheid.

## 5. Organisatie en planning

### 5.1 Organisatie

Het dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schinkel - Aalsmeerplein e.o.', dat door de stadsdeelraad wordt vastgesteld.

De projectleiding voor de totstandkoming van het bestemmingsplan ligt in handen van de Afdeling Beleidsrealisatie Fysiek Domein, Team Stedelijke Ontwikkeling. Net als deze nota van uitgangspunten wordt het bestemmingsplan opgesteld in overleg met de relevante beleidsafdelingen en -teams (Stedelijke Ontwikkeling, Openbare Ruimte, Kunst en Economie, Vastgoed, Vergunningen, Juridische Zaken, Sport en Projectbureau).

In aanloop naar deze nota van uitgangspunten is gesproken met de stedelijke diensten DRO, OGA en EZ. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan worden ook de Beheergroep Schinkel, de Amsterdamse Ondernemersvereniging ORAM / beheergroep Schinkel en eventuele andere belangenbehartigers betrokken.

### 5.2 Planning bestemmingsplan

Het is van belang dat het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schinkel - Aalsmeerplein e.o.' uiterlijk op 1 juli 2013 wordt vastgesteld. Zoals aangegeven, vervalt de mogelijkheid voor stadsdeel Zuid om in dit plangebied leges voor vergunningen te heffen indien deze datum niet wordt gehaald.

Voor het vervolgproces van de nota van uitgangspunten en het bestemmingsplan ziet de globale planning (indicatief en onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming) er als volgt uit:

Actie	Wanneer	
	Jaar	Maand
Nota van uitgangspunten in staf	2012	januari
Nota van uitgangspunten in DB	2012	februari
Nota van uitgangspunten in Cie. R&W	2012	maart
Inventarisatie bestemmingsplan	2012	1 <sup>e</sup> helft
Opstellen voorontwerpbestemmingsplan	2012	1 <sup>e</sup> helft
Inspraak voorontwerpbestemmingsplan	2012	2 <sup>e</sup> helft
Opstellen ontwerpbestemmingsplan	2012	2 <sup>e</sup> helft
Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan	2012	2 <sup>e</sup> helft
Vaststelling bestemmingsplan	2013	1 <sup>e</sup> helft