



Nota van beantwoording inspraak

Voorontwerpbestemmingsplan
'Bedrijventerrein Schinkel - Aalsmeerplein e.o.'



11 december 2012

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schinkel - Aalsmeerplein e.o.' heeft in het kader van de inspraak van 4 juni tot en met 15 juli 2012 zes weken ter inzage gelegen. Op 11 juni 2012 is een inloopavond gehouden. Gedurende de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld een schriftelijke inspraakreactie in te dienen. In totaal zijn drie inspraakreacties binnengekomen. De inspraakreacties zijn hieronder samengevat en van een antwoord voorzien.

Inspraakreacties

1. Inspraakreactie 1

- 1.1 Adressant is van mening dat al het groen aan het Jaagpad hoogwaardig groen moet worden en dat al het groen, ook het groengebied ten zuiden van Huis Te Vraag en de groenstroken aan beide zijden van het Jaagpad in één bestemmingsplan worden opgenomen. Volgens adressant is het vanuit perspectief van bestuur, beheer en gebruik niet logisch dat het weiland ten zuiden van Huis Te Vraag en de groenstrook ten oosten van het Jaagpad onder een ander bestemmingsplan valt.

Antwoord:

In 2008 heeft de deelraad het bestemmingsplan 'Groengebied Schinkel' vastgesteld. Bij het bepalen van de plangrenzen is destijds uitgegaan van de grenzen van de vigerende bestemmingsplannen. De groengebieden langs het Jaagpad zijn met bestemmingsplan 'Groengebied Schinkel' voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader. Er is dan ook geen aanleiding om deze gebieden in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schinkel - Aalsmeerplein e.o.' op te nemen. Voor zover de groengebieden langs het Jaagpad ter hoogte van het plangebied geen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan 'Groengebied Schinkel' zijn zij opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Zoals aangegeven in paragraaf 1.2 van de plandoellichting van onderhavig bestemmingsplan is het zuidelijke weiland bij begraafplaats Huis Te Vraag ook in bestemmingsplan 'Groengebied Schinkel' opgenomen. Gezien de ruimtelijke samenhang met de begraafplaats, het beheer en de aanwijzing als gemeentelijk monument van het geheel is het wenselijk dat voor het zuidelijke weiland dezelfde regeling geldt als voor de rest van de begraafplaats. Om die reden is het zuidelijke weiland van de begraafplaats, net als de begraafplaats zelf, opgenomen in onderhavig bestemmingsplan en voorzien van de bestemming 'Groen'.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 1.2 Adressant geeft aan dat in het Natuurwaardenonderzoek Bedrijventerrein Schinkel slechts één eksterneest is ingetekend, terwijl adressant een veelvoud aan eksterneesten en andere nesten kan aanwijzen. Adressant vindt het onderzoek van een ondermaatse kwaliteit.

Antwoord:

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de bepalingen uit de Flora- en faunawet. Om inzicht te krijgen in eventuele beschermde plant- en diersoorten is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Daarbij is ook gekeken naar verblijfplaatsen voor vogels waarvan het nest het gehele jaar door is beschermd. Dergelijke nesten zijn niet aangetroffen. Eksterneesten zijn echter niet het gehele jaar beschermd, maar uitsluitend tijdens de broedperiode. Een ekster kan namelijk ieder jaar weer ergens anders een nest maken en is dus veel minder zwaar beschermd. Voor werkzaamheden buiten de broedperiode is in die gevallen dan ook geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig.

Op het moment dat concrete uitvoeringen plaatsvinden in het plangebied wordt opnieuw een inventarisatie van aanwezige nesten gedaan. Pas dan heeft het dus zin om alle nestlocaties van eksters op te nemen. Nu is één nest opgenomen als signaalfunctie ter indicatie dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de eventuele aanwezigheid van broedende eksters. Het bestemmingsplan voorziet overigens niet in het kappen van bomen. Daarnaast zal in veel gevallen eerst een aanvraag omgevingsvergunning voor het kappen moeten worden aangevraagd.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 1.3 Adressant geeft aan zich te verzetten tegen de mogelijke verandering van het vastgestelde groenbeleid. De waarde 'Hoofdstructuur' is er volgens adressant gekomen om groen te beschermen en om binnen Amsterdam een groene long in stand te houden. Adressant vindt het een onjuiste bestuurlijke benadering om in een ontwerpbestemmingsplan te preluderen op een mogelijke verandering van vastgesteld groenbeleid.

Antwoord:

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met vastgesteld beleid ten aanzien van groen. De in de Structuurvisie Amsterdam vastgestelde Hoofdgroenstructuur is verankerd op de verbeelding en in de planregels van het bestemmingsplan. In het plangebied gaat het daarbij om begraafplaats Huis Te Vraag, de corridor langs het Jaagpad en Sportpark Jaagpad. In het bestemmingsplan wordt op geen enkele wijze voorgesorteerd op een mogelijke verandering van het vastgestelde groenbeleid.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 1.4 Adressant geeft aan dat in het bestemmingsplan vooruit wordt gekeken naar mogelijke doortrekking van de Generaal Vetterstraat Oost. In dat kader is de adressant van mening dat de gevolgen ten aanzien van intensiteit, gevaar, geluid en fijn stof onderzocht moeten worden. Daarbij wijst adressant op de nabijgelegen woonboten langs het Jaagpad.

Antwoord:

In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schinkel 1999' is ter verbetering van de verkeerscirculatie op bedrijventerrein Schinkel het doortrekken van de Generaal Vetterstraat Oost als mogelijke maatregel opgenomen. Omdat in dat bestemmingsplan voor deze locatie een groenbestemming was opgenomen, heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hier destijds goedkeuring aan onthouden. Bij de eerste herziening van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schinkel 1999' heeft deze strook alsnog een verkeersbestemming gekregen. De verbinding is echter nooit gerealiseerd, omdat de verkeerscirculatie op het bedrijventerrein ook zonder doortrekking volstond.

In de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan is inderdaad opgenomen dat in het verkeersonderzoek een mogelijke doortrekking van de Generaal Vetterstraat Oost zou worden onderzocht. Uit het verkeersonderzoek blijkt echter wederom dat een doortrekking van de Generaal Vetterstraat Oost niet noodzakelijk is. Bovendien is het doortrekken vanwege de aanwijzing van de locatie als onderdeel van de Hoofdgroenstructuur (zie ook beantwoording onder 1.3) niet wenselijk. Het doortrekken wordt niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan; de strook heeft, conform de vastgestelde Hoofdgroenstructuur, een groenbestemming gekregen. Onderzoek naar de gevolgen van de doortrekking ten aanzien van intensiteit, geluid en fijn stof is derhalve niet nodig.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 1.5 Adressant stelt dat fietsparkeren op sommige locaties in het plangebied een probleem is en dat om die reden voor grotere bedrijven een verplichting voor inpandige stalling zou moeten gelden.

Antwoord:

In het Bouwbesluit 2003 is voor utilitaire gebouwen de verplichting opgenomen om inpandig of op eigen terrein stallingruimte voor fietsen te realiseren. In het Bouwbesluit 2012, dat per 1 april 2012 in werking is getreden, is deze verplichting geschrapt. Het blijft echter wenselijk dat utiliteitsvoorzieningen hun eigen fietsparkeervoorzieningen realiseren, omdat anders de druk op de openbare ruimte toeneemt.

Het schrappen van de verplichting uit het Bouwbesluit kan worden ondervangen door de eis in bestemmingsplannen op te nemen. Met het opnemen van parkeernormen in bestemmingsplannen kan, in tegenstelling tot het Bouwbesluit, maatwerk worden geboden. Het nieuwe Bouwbesluit is voorzien van een overgangsregeling. De eisen uit het Bouwbesluit 2003 ten aanzien van het realiseren van fietsvoorzieningen blijven tot 1 januari 2017 van toepassing, zolang er nog geen nieuwe eisen in bestemmingsplannen zijn opgenomen. Tot 1 januari 2017 krijgen gemeenten de tijd om de overstap naar de alternatieve regeling via bestemmingsplannen voor te bereiden.

Om eisen ten aanzien van fietsparkeren in het bestemmingsplan op te kunnen nemen zal eerst beleid opgesteld en vastgesteld moeten worden. Zodra het beleid is vastgesteld kan worden beoordeeld wanneer en op welke wijze dit wordt verankerd in bestemmingsplannen.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, wel is paragraaf 5.5 van de plantoelichting dienovereenkomstig aangevuld.

- 1.6 Adressant geeft aan dat met oog op het aantal scholieren dat dagelijks het bedrijventerrein doorkruist, aandacht moet worden besteed aan vrijliggende fietspaden en voorrangregels voor fietsers op het bedrijventerrein. Daarbij wijst adressant op het rijgedrag van sommige automobilisten en de gebrekkige handhaving.

Antwoord:

Alhoewel handhaving op het rijgedrag buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan ligt, is in het kader van het verkeersonderzoek wel de verkeersveiligheid op het bedrijventerrein beoordeeld. De resultaten daarvan zijn opgenomen in paragraaf 5.7 van de plantoelichting. De verkeersveiligheid is getoetst aan de hand van de geldende basiseisen voor een duurzaam veilig wegennet: functionaliteit van het wegennet, homogeniteit van het verkeer en voorspelbaarheid van het verkeersgedrag.

De wegenstructuur op het bedrijventerrein kent een heldere opzet met hoofdzakelijk wegen ter ontsluiting van bedrijven. De fietsverbinding Valschermkade (onderdeel van Hoofdnet Fiets) is aangelegd als vrijliggend fietspad, waarmee wordt voldaan aan de CROW-richtlijn Duurzaam Veilig. Vanwege de beperkte verkeersintensiteit zijn elders in het plangebied geen vrijliggende fietspaden of fietsstroken vereist. Op een bedrijventerrein behoren draaiende vrachtauto's en laden en lossen tot het reguliere verkeersbeeld en daarmee tot het verwachtingspatroon van de verkeersdeelnemer. Conclusie is dat de huidige profielindeling van het bedrijventerrein volstaat.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 1.7 Adressant betreurt het dat het groengebied ten zuiden van het Aalsmeerplein de bestemming Wonen krijgt. Dit leidt volgens adressant tot vershraling: minder bomen meer steen.

Antwoord:

De mogelijkheid om de locatie ten zuiden van het Aalsmeerplein te ontwikkelen was reeds opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Aalsmeerplein e.o. 1999'. Zoals omschreven in paragraaf 4.4.1 van de plantoelichting is het grootste deel van het oorspronkelijke bouwplan geschrapt vanwege de reservering voor de Zuidelijke Schinkelverbinding. Het gedeelte dat buiten deze reservering valt wordt in onderhavig bestemmingsplan gehandhaafd. De betreffende locatie heeft in het bestemmingsplan een uit te werken bestemming 'Wonen' gekregen. Omdat de precieze invulling nog moet worden bepaald is de ontwikkeling van de locatie pas mogelijk na het vaststellen van een uitwerkingsplan. Dat uitwerkingsplan moet worden opgesteld op basis van de uitwerkingsregels die zijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan (zie artikel 11 van de planregels). Voor een dergelijk uitwerkingsplan wordt een afzonderlijke procedure doorlopen. In het kader van die procedure wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 1.8 Adressant geeft aan dat op de locatie Aalsmeerplein '(zorg)woningen en short stay' gehuisvest kunnen worden. Adressant wijst er op dat inmiddels genoeg probleemgroepen in het plangebied verblijven of gehuisvest zijn en dat de overlast van deze groepen in een woonbuurt beperkt moet blijven.

Antwoord:

Binnen de bestemming 'Wonen' worden '(zorg)woningen en short stay' toegestaan. De veronderstelling dat hier sprake zou zijn van probleemgroepen is niet terecht. Zorgwoningen (zie ook artikel 1.100 van planregels) zijn zelfstandige woningen waar zorgverlening mogelijk en waar zorg op afroep beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, een woonzorgcentrum of een dienstencentrum. Short stay (zie ook artikel 1.81 van planregels) betreft het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning voor minimaal 1 week en maximaal 6 maanden. Omdat short stay passend is binnen de stedelijke woonomgeving heeft de gemeente Amsterdam besloten dat short stay in alle op te stellen bestemmingsplannen binnen de bestemming 'Wonen' wordt toegestaan.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 1.9 Adressant geeft aan het niet eens te zijn met de ontwikkeling van nieuwe kantoren en het mogelijk maken van de vestiging van nieuwe kantoren op de bovenverdiepingen van de bestaande gebouwen.

Antwoord:

In de Kantorenstrategie is bedrijventerrein Schinkel aangewezen als balansgebied. Wel wordt onder verwijzing naar een nader onderzoek naar mogelijke intensivering op binnenstedelijke stadsverzorgende bedrijventerreinen, een voorbehoud gemaakt ten aanzien van het vestigingsbeleid voor creatieve functies op bedrijventerreinen. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft stadsdeel Zuid uitvoerig overleg met de centrale stad gevoerd over de ontwikkelingstrategie voor bedrijventerrein Schinkel in relatie tot de Kantorenstrategie en de Structuurvisie (zie paragraaf 4.4.2 en 4.4.3 van de plantoelichting). Stadsdeel Zuid en centrale stad hebben overeenstemming bereikt over de in het bestemmingsplan op te nemen ontwikkelruimte voor zowel stadsverzorgende bedrijven als creatieve functies. De afgelopen jaren is de vestiging van creatieve functies in Amsterdam gestimuleerd, zo ook op bedrijventerrein Schinkel. Omdat hiermee vooral verkantoring van bedrijventerreinen in de hand is gewerkt is het stimuleringsbeleid in het kader van de Kantorenstrategie afgeschaft.

Het bestemmingsplan maakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schinkel 1999' geen nieuwe kantoorruimte mogelijk. Het bestemmingsplan biedt uitsluitend ruimte aan creatieve functies en voorziet niet in de ontwikkeling van pure kantoren. Schinkel is immers geen kantorenmilieu zoals de Zuidas, Teleport of Amstel III. Creatieve functies zijn onder te verdelen in de categorieën kunsten, media en entertainment en creatieve zakelijke dienstverlening (zie bijlage 2 bij planregels). Hiermee wordt aangesloten op de bestaande rechten op basis van het vigerende bestemmingsplan, waarin is opgenomen dat op de verdiepingen 'ontwerpbureaus' zijn toegestaan.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 1.10 Adressant geeft aan dat de ontwikkeling van nieuwe kantoren haaks staat op de Kantorenstrategie Amsterdam, waarin voor bedrijventerrein Schinkel is opgenomen dat de nadruk primair moet liggen op herontwikkeling van de bestaande voorraad en secundair op transformatie en sloop.

Antwoord:

De nadruk is in het kader van Kantorenstrategie meer komen te liggen op herontwikkeling, transformatie en sloop. Stadsdeel Zuid wenst de ontstane menging tussen klassieke bedrijven en creatieve functies op bedrijventerrein Schinkel te continueren. De nadruk op Schinkel ligt primair op herontwikkeling. De ontwikkelmogelijkheden voor herontwikkeling van bestaande panden op Schinkel is ruimer dan in het geval van sloop-nieuwbouw of nieuwbouw. In aanvulling op de mogelijkheden voor herontwikkeling wordt echter ook ruimte geboden voor transformatie en sloop-nieuwbouw.

Gezien de potentie van de locatie en bestaande ontwikkelrechten is in overleg met de centrale stad voor Schinkel de mogelijkheid opengehouden om op beperkte schaal ruimte voor kleinschalige creatieve functies te kunnen ontwikkelen. Er zijn namelijk belangrijke redenen om juist op bedrijventerrein Schinkel in te zetten op creatieve functies: de transformatie- en verdichtingsopgaven, de vestiging van kennisbedrijven (voor wie de Zuidas te duur is maar wel belangrijk zijn voor bedrijven op de Zuidas) en de koppeling tussen creatieve en kennisbedrijven met opleidingsinstellingen in de buurt. Bovendien is met name het aanbod van kleinschalige betaalbare ruimtes beperkt, terwijl hier juist vraag naar is.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 1.11 Adressant is van mening dat diverse bouwinitiatieven voor bedrijventerrein Schinkel primair getoetst zouden moeten worden op mogelijke herontwikkeling binnen de bestaande voorraad zijnde het kantoorgebouw Anthony Fokkerweg 1. Adressant stelt dat in het bestemmingsplan is uitgegaan van de secundaire optie transformatie en dat dit niet in lijn zou zijn met de prioritering in de Kantorenstrategie.

Antwoord:

Er wordt verwezen naar enkele vergunde en in voorbereiding zijnde bouwinitiatieven, die in de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan zijn omschreven. Deze initiatieven zijn in een eerder stadium getoetst aan het vigerende bestemmingsplan en niet aan onderhavig bestemmingsplan. Zoals omschreven bij de beantwoording onder 1.10 is het wenselijk om ontwikkelruimte te blijven bieden voor kleinschalige creatieve functies. Nieuwe initiatieven zullen van het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aan onderhavig plan worden getoetst.

De veronderstelling dat de bestaande voorraad op Schinkel uitsluitend bestaat uit het pand Anthony Fokkerweg 1 is onjuist. Het gaat hier uiteraard ook om bestaande kantoorruimtes van creatieve functies en ondersteunende kantoorruimte bij bedrijven. De transformatie waar

adressant aan refereert, heeft betrekking op de wijzigingsbevoegdheid die voor Anthony Fokkerweg 1 is opgenomen om het pand eventueel te transformeren tot hotel. Het opnemen van een dergelijke regeling sluit goed aan op de doelstellingen uit de Kantorenstrategie.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 1.12 Adressant stelt dat ontwikkeling van nieuwe kantoren leidt tot een toename van verkeer en bijbehorende parkeerdruk, een verslechtering van de verkeersveiligheid en de luchtkwaliteit en een toename van de druk op het groen.

Antwoord:

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek verricht naar verkeer, parkeren, verkeersveiligheid en luchtkwaliteit. Uit deze onderzoeken (die als bijlagen bij de plantoelichting zijn gevoegd) blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toevoegen van creatieve functies voor het geval de uitbreidingsruimte in het bestemmingsplan binnen de planperiode wordt ingevuld. Een van de voorwaarden daarbij is dat aangetoond moet worden dat de wegcapaciteit toereikend is. Hiermee wordt zeker gesteld dat het plan niet zal leiden tot een onevenredige toename van verkeer. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat bij een uitbreiding van het programma een optimalisatie ter plaatse van het kruispunt Henk Sneevlietweg - Anthony Fokkerweg wenselijk is. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor het verbeteren van de verkeersafwikkeling op dit kruispunt. Een eventuele optimalisatie ter plaatse van het bedoelde kruispunt is binnen de huidige verkeersbestemming (het huidige wegprofiel) oplosbaar.

Ten aanzien van parkeren geldt dat bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein waarbij de gestelde parkeernormen in acht moeten worden gehouden. In dat opzicht moet elke nieuwe ontwikkeling voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. Ten aanzien van verkeersveiligheid wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.6.

Voor luchtkwaliteit geldt dat het bestemmingsplan valt in de categorie 'niet in betekende mate', waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig is (zie paragraaf 7.6 van plantoelichting). Aangezien het bestemmingsplan minder bvo mogelijk maakt dan het vigerende bestemmingsplan, verslechtert de luchtkwaliteit als gevolg van het plan niet. Bovendien staat het bestemmingsplan geen nieuwe luchtkwaliteitgevoelige bestemmingen toe.

Het plangebied is reeds grotendeels verhard. Het bestemmingsplan leidt niet tot een toename van verharding. Bovendien wordt het structuurbepalende groen in het plangebied beschermd door dit als zodanig te bestemmen. Binnen de bestemming 'Groen' zijn geen ontwikkelingen toegestaan die afbreuk doen aan het groen.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 1.13 Adressant geeft aan zich te zullen verzetten tegen de komst van horeca van categorie 2 met een 24 uur geluidsvergunning. Dergelijke horeca zal resulteren in overlast, zowel van de horeca zelf als door de toename van het verkeersaanbod. Adressant geeft daarbij aan dat woonboten sinds kort worden aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Adressant verwacht dat naast de woonbootbewoners ook de bewoners aan de overkant van de Schinkel hier overlast van zullen ondervinden.

Antwoord:

Bedrijventerrein Schinkel is in het Horecabeleid stadsdeel Zuid 2011, dat op 21 december 2011

door de stadsdeelraad is vastgesteld, aangewezen als mogelijke locatie voor horeca van categorie 2 (nachtzaken zoals discotheken en zaalverhuurbedrijven). De centrale stad heeft Schinkel ook genoemd als locatie voor een vernieuwend concept voor 24-uurs horeca. Horeca van categorie 2 past qua ruimtegebruik goed op bedrijventerrein Schinkel: de ruimte wordt dan efficiënt gebruikt, er is voldoende parkeergelegenheid en de overlast voor bewoners is beperkt. Conform het Horecabeleid is in het bestemmingsplan uitbreiding met maximaal twee vestigingen uit categorie 2 opgenomen.

De veronderstelling dat woonboten sinds kort zijn aangemerkt als geluidsgevoelige objecten is ten dele juist. Horecageluid wordt niet geregeld via de Wet geluidhinder, zodat woonboten in dat opzicht dan ook niet geluidsgevoelig zijn. Met invoering van de geluidsproductieplafonds rijksinfrastructuur per 1 juli 2012 is een bestaande ligplaats voor een woonschip aangewezen als geluidsgevoelig terrein in het kader van de Wet geluidhinder. Ligplaatsen van woonschepen die op 1 juli 2012 als zodanig zijn bestemd en zijn gelegen in een bestaande zone van een industrieterrein worden voor de toets aan de Wet geluidhinder tot 1 juli 2015 niet aangemerkt als geluidsgevoelig terrein. De woonboten langs de oostoever van de Schinkel, gelegen buiten het plangebied, liggen in de zone van bedrijventerrein Schinkel en zijn tot 1 juli 2015 dus niet aangemerkt als geluidsgevoelig.

Aangezien de vestiging van horeca uit categorie 2 vanwege mogelijke overlast voor de woonomgeving, een nadere afweging vergt ten aanzien van inpasbaarheid, is hiervoor in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Zodra een initiatief zich aandient wordt de inpasbaarheid beoordeeld, waarbij wordt getoetst aan de gestelde voorwaarden in artikel 3.5.2 van de planregels. Zo is horeca 2 uitsluitend toegestaan in het zuidwestelijke deel van het bedrijventerrein. Hier is aan toegevoegd dat horeca 2 niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Als het dagelijks bestuur op basis van de toetsing medewerking wil verlenen aan een initiatief dient een wijzigingsplan in procedure te worden gebracht. In het kader van een dergelijk wijzigingsplan voor een concreet initiatief kan een ieder zienswijzen kenbaar maken.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, in die zin dat artikel 3.5.2 sub d (nieuw) van de planregels is aangepast. Ook is paragraaf 4.4.5 van de plantoelichting aangepast.

- 1.14 Adressant wijst op de nadelen van het bestemmen van het kantoorpand Anthony Fokkerweg 1 als hotel. Daarbij geeft adressant aan dat op loopafstand al een low budget hotel aanwezig is. Adressant verwacht dat een omgebouwd kantoor in de lage prijscategorie zit waardoor de druk op het woongebied sterk zal toenemen van mensen die voor bepaalde tijd werken en buiten werktijden weinig om handen hebben.

Antwoord:

Zoals omschreven in de beantwoording onder 1.11 is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het eventueel omzetten van het kantoorpand Anthony Fokkerweg 1 naar hotel. Een dergelijke omzetting is aan voorwaarden verbonden (zie artikel 3.5.4 van de planregels), zodat een goede afweging over inpasbaarheid kan worden gemaakt. Met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de omzetting van kantoor naar hotel wordt aangesloten op de doelstellingen van het Hotelbeleid en de Kantorenstrategie. Ook hier geldt dat als het dagelijks bestuur op basis van de toetsing aan de voorwaarden medewerking wil verlenen aan een initiatief een wijzigingsplan in procedure moet worden gebracht.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 1.15 Adressant is van mening dat de reservering voor de Zuidelijke Schinkelverbinding opgeheven moet worden, omdat deze door tijd is achterhaald en praktisch niet meer realiseerbaar is.

Antwoord:

De reservering voor de Zuidelijke Schinkelverbinding is opgenomen in de Structuurvisie Amsterdam die op 17 februari 2011 door de gemeenteraad van Amsterdam is vastgesteld. In het bestemmingsplan wordt in aansluiting op de Structuurvisie een vrijwaringszone opgenomen om het reserveringsgebied vrij te houden van bebouwing zodat een mogelijke toekomstige aanleg niet wordt verhinderd. In het bestemmingsplan wordt de feitelijke aanleg van de verbinding niet mogelijk gemaakt. Hiervoor zal eerst de haalbaarheid nader onderzocht moeten worden en zal een afzonderlijke planologische procedure moeten worden doorlopen.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 1.16 Adressant stelt dat een duidelijke visie over duurzaamheid en het mogelijk maken van het opwekken van duurzame energie op bedrijventerrein Schinkel ontbreekt. Adressant verneemt graag de visie van het stadsdeel op deze aspecten.

Antwoord:

De veronderstelling van de adressant is onjuist. In paragraaf 7.8 van de plantoelichting is de visie van het stadsdeel over duurzaamheid opgenomen. Daarin is aandacht besteed aan energiebesparing, intensief ruimtegebruik, duurzame energie en stadswarmte en warmte-koude opslag. Grootschalige energieopwekking is niet inpasbaar in het plangebied. Kleinschalige energieopwekking (zoals zonnepanelen, kleine windmolens en warmte-koude opslag) wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt via de planregels van het bestemmingsplan.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2. Inspraakreactie 2

- 2.1 Adressant vraagt aandacht voor het eventueel faciliteren van horeca van categorie 2, met name vanwege de aanwezigheid van een veiligheidsgevoelig bedrijf in het gebied. Adressant geeft aan dat horeca van categorie 2 alleen inpasbaar is mits dit niet leidt tot onaantvaardbare hinder voor omwonenden. Adressant verzoekt hieraan toe te voegen dat dit ook niet mag leiden tot overlast of ongeoorloofde veiligheidsrisico's voor de aanwezige bedrijven.

Antwoord:

Veiligheidsrisico's als gevolg van horeca 2 hebben betrekking op openbare orde en veiligheid en vallen onder de Algemene Plaatselijke Verordening. Om die reden vallen mogelijke veiligheidsrisico's als gevolg van horeca 2 buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.13.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3. Inspraakreactie 3

- 3.1 Adressant stelt dat een begrenzing van het maximum oppervlakte voor creatieve functies in het bestemmingsplan is geïntroduceerd om het weglekken van creatieve functies met een kantoor(achtige) functie van klassieke kantoorlocaties naar creatieve bedrijventerreinen zoals Schinkel, tegen te gaan.

Antwoord:

In lijn met de Kantorenstrategie wordt in het bestemmingsplan beoogd om grootschalige verkantoring op Schinkel tegen te gaan. Kantoorontwikkeling moet beperkt worden tot die plekken die hiervoor in de stad en de regio zijn aangewezen. Schinkel is geen locatie voor grootschalige (hoofd)kantoren, enkele reeds bestaande uitzonderingen daargelaten. In het geval dat grootschalige kantoren wel zouden worden toegestaan op terreinen zoals Schinkel, zou dit leiden tot oneerlijke concurrentie met 'echte' kantoorlocaties. Gezien de huidige leegstand is het onverantwoord om op grote schaal op bedrijventerreinen de ontwikkeling van nieuwe kantoren toe te staan. Daar komt bij dat bedrijventerrein Schinkel vanwege maatvoering en gebrekkige OV-bereikbaarheid niet geschikt is om de bijbehorende (auto)verkeersaanpakking te kunnen verwerken. Om die reden worden nieuwe grootschalige kantoren (ook grootschalige creatieve functies) in het bestemmingsplan dan ook uitgesloten.

Aan de andere kant is het juist wel wenselijk om ruimte te blijven bieden voor kleinschalige creatieve ondernemingen. Kleine creatieve ondernemers (starters en ZZP-ers) zullen vaak moeilijk terecht kunnen op 'echte' kantoorlocaties vanwege de daar geldende huren. Uit onderzoek in het kader van de Structuurvisie blijkt bovendien dat met name het aanbod van deze categorie in Amsterdam beperkt is. De (auto)verkeersaanpakking van kleine creatieve ondernemingen zal naar verwachting beperkt zijn. Immers, een groot aandeel van deze groep is afkomstig uit Amsterdam (Zuid), waardoor een aanzienlijk deel per fiets naar het werk komt. Aansluitend op de door het stadsdeel gewenste ontwikkelingsrichting van Schinkel (menging stadsverzorgende bedrijven en creatieve functies) is het wenselijk om ruimte te bieden voor de ontwikkeling van kleinschalige creatieve kantoorruimte. Dit is ook zo in het kader van de Kantorenstrategie met de centrale stad overeengekomen (zie beantwoording onder 1.10).

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, wel is paragraaf 4.4.3 van de plandoelichting dienovereenkomstig aangevuld.

- 3.2 Adressant geeft aan dat sinds enkele jaren door de gemeente Amsterdam in diverse beleidsdocumenten de keuze is gemaakt om de creatieve functies te scharen onder de bedrijfsbestemming. Adressant stelt dat destijds geen maximale oppervlakte is gehanteerd die de creatieve functies ineens doet verkleuren van een bedrijfsbestemming naar een kantoorbestemming.

Antwoord:

Het beleid ten aanzien van creatieve functies heeft in het afgelopen decennium in diverse beleidsdocumenten een plek gekregen. Het in relatief korte tijd ontstane overschot aan creatieve functies op bedrijventerreinen heeft een nadere afbakening noodzakelijk gemaakt (zie ook beantwoording onder 3.1). De voorwaarden voor het toestaan van creatieve functies zijn met de vaststelling van de Kantorenstrategie Amsterdam in 2011 en de doorwerking daarvan in onderhavig bestemmingsplan dan ook stringenter geworden (zie ook paragraaf 3.5.2 van de plandoelichting).

Op 13 september 2005 heeft het college van B&W de beleidsnotitie 'Huisvesting van creatieve ondernemingen in Amsterdam' vastgesteld. Op basis van deze notitie is het voor kantoorachtige creatieve ondernemingen op bedrijventerreinen toegestaan dat zij maximaal 70 procent in plaats van 30 procent kantoorvloer mogen hebben. Argument om voor creatieve ondernemingen een uitzondering te maken was gelegen in het feit dat ruimtelijke clustering meerwaarde oplevert binnen Amsterdam.

Op 14 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Amsterdam, als uitwerking van de Structuurvisie Amsterdam, de Kantorenstrategie Amsterdam vastgesteld. In de Kantorenstrategie worden verschillende maatregelen beschreven om het evenwicht tussen vraag en aanbod voor de kantorenmarkt te herstellen en de overmaat aan leegstand op te lossen. Belangrijk ten aanzien

van creatieve functies is dat het uitzonderingsbeleid uit 2005 is afgeschaft. Dat beleid heeft de groei van de creatieve sector weliswaar gestimuleerd, maar heeft vooral verdere verkantoring van bedrijventerreinen (en daarmee verdringing van stadsverzorgende bedrijven) in de hand gewerkt. Andere maatregel is dat 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. In dat opzicht staat het onderscheid tussen bedrijf en kantoor dus los van het toegestane maximum oppervlak.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 3.3 Adressant is van mening dat een deugdelijke onderbouwing voor een bovengrens van 400 m² bvo voor creatieve functies ontbreekt en dat deze bovengrens niet is gebaseerd op overwegingen die een grondslag hebben in de aard van de functie, de ruimtelijke uitstraling van de functie of een goede ruimtelijke ordening. Adressant verzoekt om de bovengrens van 400 m² bvo voor creatieve functies in geval van sloop-nieuwbouw en nieuwbouw te laten vervallen.

Antwoord:

Voor de achtergronden ten aanzien van de maximering van de vestigingsgrootte voor creatieve functies wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.1. In het kader van de afstemming van het aanbod voor creatieve functies op bedrijventerreinen heeft de centrale stad geadviseerd om in geval van nieuwbouw kleine kantooruimte toe te staan van maximaal 500 m² bvo. In aansluiting op dit advies is in artikel 3.3.2 sub van de planregels het maximum van 400 m² bvo per vestiging opgehoogd tot 500 m² bvo.

Het is niet wenselijk dat alle kleinschalige creatieve functies, die een groei doormaken, worden gedwongen het bedrijventerrein te verlaten. Daarnaast kan het in sommige gevallen wenselijk zijn om een grotere "trekker" in een bedrijfsverzamelgebouw toe te staan, die kleinere potentiële huurders kan aantrekken en het imago van Schinkel als creatieve hotspot verder kan versterken. Uitgangspunt blijft echter dat grootschalige (creatieve) kantoren in principe niet thuishoren op bedrijventerrein Schinkel. Om een nader afwegingsmoment in te bouwen is besloten om een afwijkingsbevoegdheid voor het dagelijks bestuur op te nemen. Op basis daarvan kan per geval worden beoordeeld of het wenselijk is om onder voorwaarden af te wijken van de maximale vestigingsgrootte voor creatieve functies.

De afwijkingsbevoegdheid is toegevoegd als artikel 3.4.1 in de planregels. Voorwaarden voor het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid zijn de volgende:

- voor 30% van het bvo op de tweede bouwlaag en hoger de toegestane maximum vestigingsgrootte mag worden verhoogd tot 1.500 m² per vestiging;*
- aangetoond is dat de ontwikkeling past binnen het beleid voor binnenstedelijke stadsverzorgende bedrijventerreinen zoals opgenomen in deel 3 / hoofdstuk 3 van de Structuurvisie Amsterdam d.d. 17 februari 2011;*
- aangetoond is dat de kantorenleegstand in het plangebied op de tweede bouwlaag en hoger minder is dan 6%;*

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, in die zin dat artikel 3.3.2 sub a van de planregels is aangepast, artikel 3.4.1 (nieuw) en artikel 4.4.1 (nieuw) aan de planregels zijn toegevoegd. Ook zijn paragraaf 4.4.3 en 11.4 van de plandoelstelling dienovereenkomstig aangevuld.

- 3.4 Adressant stelt dat het bestemmingsplan enerzijds beoogt creatieve functies mogelijk te maken, maar anderzijds beoogt te voorkomen dat dit ten koste gaat van de mogelijke vestiging van creatieve functies op "echte" kantoorlocaties. Adressant is van mening dat dit leidt tot een onwerkbaar en arbitraire norm, die schadelijk is voor de verdere ontwikkeling van het

bedrijventerrein en geen betekenisvolle bijdrage kan leveren aan de leegstandproblemen op de kantorenmarkt.

Antwoord:

Naast het tegengaan van verkantoring van bedrijventerreinen is het aanpakken van de leegstandsproblemen op de Amsterdamse kantorenmarkt een belangrijke doelstelling van de Kantorenstrategie. In overleg met de centrale stad is voor bedrijventerrein Schinkel gekozen voor een maatwerkoplossing. Zoals aangegeven in de beantwoording onder 3.1 is het wenselijk om bij recht geen grootschalige (creatieve) kantoren toe te staan en de ontwikkeling van creatieve kantoorvloer op bedrijventerrein Schinkel te begrenzen. Enerzijds wordt door het uitsluiten van de vestiging van grootschalige kantoren op Schinkel aangesloten op de doelstellingen van de Kantorenstrategie. Anderzijds levert het opnemen van een maximum metrage voor creatieve functies, in combinatie met een afwijkingsbevoegdheid (zie beantwoording onder 3.3), een belangrijke bijdrage aan de gewenste ontwikkelingsrichting van Schinkel, te weten verdere menging van stadsverzorgende bedrijven en kleinschalige creatieve functies.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 3.5 Adressant geeft aan dat grote creatieve bedrijven die zich om redenen van uitstraling en lagere huisvestingslasten zullen willen vestigen in een gebied zoals Schinkel, niet uit kunnen en zullen kijken naar bijvoorbeeld leegstaande kantoren in Amsterdam-Zuidoost of Sloterdijk, maar zich zonodig in andere gemeenten zullen vestigen.

Antwoord:

Bedrijventerreinen zoals Schinkel zijn in trek bij grote creatieve ondernemingen vanwege de aantrekkelijke locatie, de lage (grond)prijs en de parkeergelegenheid. Met de vaststelling van de Kantorenstrategie Amsterdam is besloten om verdere verkantoring van dergelijke terreinen tegen te gaan (zie ook de beantwoording onder 3.1, 3.2 en 3.4).

Om te stimuleren dat grote creatieve ondernemingen zich gaan vestigen op 'echte' kantoorlocaties (zoals beoogd wordt in de Kantorenstrategie) is het streven van de centrale stad om deze kantoorlocaties een impuls te geven, zodat deze aantrekkelijk worden voor creatieve functies. Ontwikkelaars en beleggers krijgen zo nieuwe mogelijkheden om hun huidige bezit optimaal te exploiteren waardoor de leegstand kan afnemen. Het is niet uit te sluiten dat grote creatieve ondernemingen als gevolg van het aangescherpte beleid zich in andere gemeenten zullen vestigen. Dergelijke consequenties van dit beleid vallen echter buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, wel is paragraaf 4.4.3 van de plandoelichting dienovereenkomstig aangevuld.

- 3.6 Adressant is van mening dat de grens van 400 m² bvo voor creatieve functies tot onwenselijke problemen op het gebied van rechtszekerheid en handhaafbaarheid leidt. Adressant vraagt zich af of huurders bij doorgroei van hun bedrijf verplicht worden bedrijventerrein Schinkel te verlaten.

Antwoord:

Het is niet duidelijk waarop de veronderstelling van adressant is gebaseerd dat een maximum bvo voor creatieve functies zou leiden tot problemen op het gebied van rechtszekerheid. Het stellen van een grens biedt juist rechtszekerheid voor belanghebbende partijen, die van plan zijn (sloop-)nieuwbouw op Schinkel te realiseren. De regeling is bovendien niet van toepassing op

bestaande bebouwing en reeds vergunde gevallen die afwijken van het gestelde maximum bvo. Deze gevallen zijn in het bestemmingsplan positief bestemd.

Uit de aanvraag omgevingsvergunning moet blijken wat het bvo is en in hoeverre dit past binnen de regels van het bestemmingsplan. De regeling is als gevolg van de opgenomen grenzen en afwijkingsvoorwaarden handhaafbaar. Daarnaast zal op het toegestane gebruik worden gehandhaafd in de vorm van een periodieke erfpachtcontrole. Dit valt echter buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de afwijkingsbevoegdheid en het veronderstelde gedwongen vertrek bij het doorgroeien van een bedrijf wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.3. Voor de algemene uitgangspunten met betrekking tot handhaving op basis van het bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 13 van de plantoelichting.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3.7 Adressant vraagt zich af wanneer sprake is van sloop-nieuwbouw of nieuwbouw.

Antwoord:

Sloop-nieuwbouw betreft het geheel of nagenoeg geheel slopen van de bestaande bebouwing op een perceel en het oprichten van een nieuw hoofdgebouw. Nagenoeg geheel slopen betreft bijvoorbeeld het uitsluitend handhaven van de voorgevel. Het herontwikkelen van een bestaand pand naar een bedrijfsverzamelgebouw voor creatieve functies, waarbij geen sprake is van volledige sloop van de bestaande bebouwing of het oprichten van een nieuw hoofdgebouw, wordt niet gerekend tot sloop-nieuwbouw. De definitie sloop-nieuwbouw is toegevoegd als artikel 1.83 van de planregels. Nieuwbouw betreft het oprichten van een nieuw hoofdgebouw op een perceel.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, in die zin dat 1.83 (nieuw) aan de planregels is toegevoegd. Ook is paragraaf 11.4 van de plantoelichting dienovereenkomstig aangepast.

3.8 Adressant geeft aan dat zij beschikt over een bouwvergunning voor sloop-nieuwbouw voor het perceel Vetterstraat 78-80 en dat het gebouw wordt ontwikkeld zodra een grote hoofdhuurder uit de creatieve sector is gevonden. Adressant vraagt zich af of de afgegeven bouwvergunning onder overgangsregeling valt of dat het moment van aanvang nieuwbouw in relatie tot het van kracht worden van het bestemmingsplan bepalend is.

Antwoord:

Op 11 augustus 2008 heeft de adressant een aanvraag om reguliere bouwvergunning eerste fase ingediend voor het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw voor het perceel Generaal Vetterstraat 78-80. Op 16 februari 2009 heeft het dagelijks bestuur deze aanvraag onder kenmerk 126-6279 vergund.

Belangrijke voorwaarde die aan de bouwvergunning eerste fase is gekoppeld heeft betrekking op de termijn waarbinnen een aanvraag bouwvergunning tweede fase wordt ingediend. Bij het verlenen van een bouwvergunning in twee fasen bestaat namelijk het risico dat een bouwplan dat in de eerste fase instemming heeft gekregen, door wijziging van de ruimtelijke voorschriften in de loop der tijd niet meer voldoet aan de voorschriften waaraan in de eerste fase is getoetst. Als voorwaarde in de vergunning is daarom gesteld dat de bouwvergunning eerste fase van rechtswege komt te vervallen als niet binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van de bouwvergunning eerste fase een aanvraag bouwvergunning tweede fase is ingediend (artikel 56a lid 7 Woningwet). Tot op heden is geen aanvraag bouwvergunning tweede fase bij het

stadsdeel ingediend. De termijn van 24 maanden is inmiddels al geruime tijd verstreken, waarmee de bouwvergunning eerste fase van rechtswege is komen te vervallen.

Aangezien de bouwvergunning eerste fase geen rechtskracht meer heeft, zal een volledig nieuwe aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend om de beoogde sloop-nieuwbouw voor Generaal Vetterstraat 78-80 te kunnen realiseren. Het beoogde bouwvolume, dat in een eerder stadium al is beoordeeld, zal bij de beoordeling van een eventuele nieuwe aanvraag naar verwachting niet tot problemen leiden. Op basis van de aanvraag zal het stadsdeel wel beoordelen in hoeverre het beoogde gebruik is toegestaan. Afhankelijk van het moment van indienen wordt getoetst aan het vigerende of het nieuwe bestemmingsplan. In het geval het stadsdeel medewerking wil verlenen, wordt vervolgens bepaald welke procedure wordt doorlopen.

Zoals uiteengezet in de beantwoording onder 3.3 is het op basis van onderhavig bestemmingsplan niet bij recht toegestaan om een gebouw te ontwikkelen voor een grote hoofdhuurder. Die mogelijkheid is er wel op basis van het vigerende bestemmingsplan. De wens om een grote hoofdhuurder aan te trekken strookt overigens ook niet met de (inmiddels van rechtswege vervallen) bouwvergunning eerste fase. Daarin is namelijk opgenomen dat huurders die zich na oplevering willen vestigen in het nieuwe gebouw voor de definitieve invulling een verzoek moeten indienen bij het stadsdeel. Voorts is opgenomen dat de aanvrager op 9 juli 2009 schriftelijk heeft verklaard dat de toekomstige bedrijven die in het gebouw worden gevestigd, zullen worden geselecteerd overeenkomstig de Staat van Inrichtingen bij het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 3.9 Adressant vraagt zich af of bij een eventueel vertrek van de hoofdhuurder van het pand op Generaal Vetterstraat 82 wederom een huurder kan worden gecontracteerd voor het gehele pand van circa 8.000 m² bvo.

Antwoord:

In het geval de hoofdhuurder van het pand op Generaal Vetterstraat 82 vertrekt en hier een andere huurder intrekt (overeenkomstig artikel 19.5 van de planregels), wordt het bestaande gebruik niet per definitie gewijzigd. Het bestaand gebruik, zoals geregeld in artikel 20.3 van de planregels, staat in dat opzicht los van de huurder. Zolang er, na het vertrek van de hoofdhuurder, geen sprake is van sloop-nieuwbouw of nieuwbouw vormt het bestemmingsplan geen belemmering voor het contracteren van een nieuwe huurder voor het gehele pand. De regeling voor bestaande gebouwen verschilt daarin van de regeling voor sloop-nieuwbouw of nieuwbouw ten behoeve voor creatieve functies.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 3.10 Adressant stelt dat de bovengrens van 400 m² bvo voor creatieve functies ook vanuit financieringsperspectief onwerkbaar is. Adressant wijst erop dat de realisering van nieuwbouw slechts kan worden gefinancierd, indien het grootste deel van de betreffende nieuwbouw is verhuurd. Om vele kleine huurders te contracteren is veel tijd nodig, waarbij de eerst gecontracteerde huurders niet enige jaren gaan wachten. Adressant stelt dat het bestemmingsplan economisch onuitvoerbaar is omdat ontwikkelingen niet tot stand komen.

Antwoord:

Zoals aangegeven in de beantwoording onder 3.1 is het niet wenselijk om grootschalige (creatieve) kantoorontwikkeling op Schinkel toe te staan. Zoals genoemd in de beantwoording onder 3.3 is een bevoegdheid voor het dagelijks bestuur opgenomen, waarmee zij per geval kan

beoordelen of het wenselijk is om onder voorwaarden af te wijken van het maximum bvo per vestiging voor creatieve functies.

De financierbaarheid van individuele bouwplannen staat los van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 12 van de plantoelichting is uiteengezet waarom het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Daarin wordt uitgelegd dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Het toegestane programma kan worden gerealiseerd zonder noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte, infrastructuur of verwervingen. De ontwikkeling van sloop-nieuwbouw of het realiseren van functieveranderingen zal geheel door grondeigenaren of erfpachters worden gerealiseerd. Bovendien geldt dat sloop-nieuwbouw binnen bestaande bebouwingscontouren al mogelijk is volgens het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 3.11 Adressant geeft aan als gevolg van de nieuwe bestemmingsbeperking een planschadeclaim in te zullen dienen, indien de bovengrens van 400 m² bvo voor creatieve functies wordt gehandhaafd. Adressant is in dat verband van mening dat deze bestemmingsbeperking niet voorzienbaar was, aangezien het relatief recente beleid uit de periode 2009/2010 is gericht op het onbeperkt opnemen van creatieve functies in de bedrijfsbestemming.

Antwoord:

Zoals aangegeven in de beantwoording onder 3.8 is de bouwvergunning eerste fase inmiddels van rechtswege komen te vervallen. Nadat deze bouwvergunning eerste fase is verleend (februari 2009), heeft de adressant geen aanvraag tweede fase ingediend. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat de adressant geen gebruik heeft gemaakt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die hij volgens het vigerende bestemmingsplan had.

Met toepassing van de bijbehorende afwijkingsbevoegdheid kan het dagelijks bestuur besluiten om onder voorwaarden af te wijken van het maximum bvo per vestiging. Daar komt bij dat met het nieuwe bestemmingsplan de potentiële doelgroep juist wordt verruimd: niet alleen creatieve zakelijke dienstverlening, maar ook kunsten en media en entertainment zijn toegestaan (zie bijlage 2 planregels). Daarmee wordt het toegestane gebruik verruimd en worden de verhuurmogelijkheden vergroot. Het bestemmingsplan biedt vestigingsruimte voor een breed scala aan kleinschalige creatieve functies.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 3.12 Adressant stelt dat meerlaagse ontwikkelingen, als gevolg van de regeling dat in de eerste bouwlaag slechts stadsverzorgende bedrijven zijn toegestaan, nagenoeg commercieel onhaalbaar worden. Op deze wijze zou volgens adressant per gebouw een mix van verschillende vormen van bedrijvigheid worden opgedrongen, welke mix bepaald niet altijd door betreffende huurders / gebruikers wordt geapprecieerd. Adressant verzoekt om ten minste ook in de eerste bouwlaag creatieve functies toe te staan.

Antwoord:

In de Structuurvisie Amsterdam is bedrijventerrein Schinkel aangewezen als binnenstedelijk stadsverzorgend bedrijventerrein. Binnen de Ringweg A10 moet plek zijn voor bedrijven uit de sectoren industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport die er in belangrijke mate toe bijdragen dat de stad kan functioneren als volwaardig leefmilieu. Er zijn op bedrijventerrein Schinkel goede kansen om ruimte voor creatieve functies te combineren met ruimte voor (stadsverzorgende) bedrijven. Deze menging in verticale richting is vastgelegd in het bestemmingsplan (zie ook paragraaf 4.4.2 en 4.4.3 van de plantoelichting).

In het kader van de marktverkenning ter voorbereiding op het bestemmingsplan zijn gesprekken gevoerd met onder andere diverse vastgoedpartijen. Uit deze marktverkenning blijkt dat de ontstane menging tussen klassieke bedrijven en creatieve functies een belangrijke kracht van bedrijventerrein Schinkel is. Dit wordt bevestigd door zowel gevestigde bedrijven als gevestigde creatieve ondernemers. Conclusie van de marktverkenning is dat ruimte moet worden geboden aan zowel stadsverzorgende bedrijven als creatieve ondernemingen. Uit de marktverkenning blijkt dat het kunnen ontwikkelen van ruimte voor creatieve functies op de verdiepingen de ontwikkeling van bedrijfsvloer in de eerste bouwlaag rendabel kan maken.

In het bestemmingsplan is dan ook de eerste bouwlaag gereserveerd voor deze bedrijven, op de verdiepingen worden kleinschalige creatieve functies toegestaan. Hiermee wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan, op basis waarvan 'ontwerpbureaus' ook uitsluitend op de verdiepingen zijn toegestaan. Bestaande functies op de begane grond, niet zijnde (stadsverzorgende) bedrijven, zijn echter toegestaan, maar mogen na beëindiging uitsluitend worden vervangen door een bedrijfsfunctie. Met deze regeling wordt voorkomen dat bedrijven op de begane grond worden verdrongen door meer rendabele functies zoals creatieve functies. Zoals aangegeven in de beantwoording onder 3.9 geldt deze regeling niet voor gevallen waarbij geen sprake is van sloop-nieuwbouw of nieuwbouw.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 3.13 Adressant geeft aan niet uit de plankaart op te kunnen maken of een ondergrondse parkeergarage met betrekking tot perceel Generaal Vetterstraat 78-80 is voorgeschreven. Adressant verzoekt om de verbeelding en regels in overeenstemming te brengen met het vergunde bouwplan uit 2008 waarin parkeervoorzieningen op de begane grond zijn opgenomen, zodat zij niet beperkt worden tot het realiseren van een kostbare ondergrondse parkeergarage.

Antwoord:

De regeling ten aanzien van ondergronds parkeren in het ontwerpbestemmingsplan is ambtshalve gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. In het geval van sloop-nieuwbouw is voor parkeren de Bouwverordening Amsterdam 2003. Daaruit volgt een verplichting tot parkeren op eigen terrein: ondergronds parkeren is niet verplicht, tenzij de parkeernorm hiertoe leidt. Bestaande ondergrondse parkeergarages worden niet specifiek bestemd en niet opgenomen op de verbeelding. Het gebruik van bestaande kelders als parkeergarage is bij recht toegestaan. Het (ver)bouwen van kelders en souterrains en/of het bouwen van een in-/uitgang wordt mogelijk gemaakt via een afwijkingsbevoegdheid (zie artikel 22 sub onder 8 van de planregels).

Overigens voorziet onderhavig bestemmingsplan, net als het vigerende bestemmingsplan, in de mogelijkheid om in de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw parkeervoorzieningen te realiseren. Verschil is wel dat de zijde van de parkeervoorzieningen niet naar de straatzijde mag zijn gekeerd en maximaal 20 procent van de eerste bouwlaag als parkeervoorziening wordt gebruikt, daaronder niet begrepen de toegangen en in- en uitritten. Aanleiding voor deze regeling is de reservering van de eerste bouwlaag voor stadsverzorgende bedrijvigheid (zie beantwoording onder 3.12) en de beleidsmatige wens dat nieuwbouw 'open plinten' met een sfeer van bedrijvigheid krijgt.

Ten aanzien van de status van het bouwplan voor Generaal Vetterstraat 78-80 wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.8.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 3.14 Adressant geeft aan zich niet te kunnen vinden in een minimale bouwhoogte van 4,5 voor de eerste bouwlaag. In dat kader wijst adressant op het bouwplan uit 2008 voor de locatie Generaal Vetterstraat 78-80 waarvoor een lagere bouwhoogte is opgenomen.

Antwoord:

Overeenkomstig de Structuurvisie en zoals omschreven in de beantwoording onder 3.12 wordt de begane grond op bedrijventerrein Schinkel in principe gereserveerd voor stadsverzorgende bedrijven. In het geval van verticale menging, zoals wordt voorgestaan in het bestemmingsplan, wordt de bedrijfsruimte op de begane grond gesitueerd. Dergelijke bedrijven zijn gebaat bij een hoge verdiepingshoogte. Het is wenselijk dat deze bedrijfsruimten, al dan niet voorzien van roldeuren, toegankelijk zijn voor vrachtauto's en/of bestelauto's. Om de vestiging van stadsverzorgende bedrijven te faciliteren wordt in het bestemmingsplan voor de eerste bouwlaag een minimale verdiepingshoogte van 4,5 meter voorgeschreven.

Ten aanzien van de status van het bouwplan voor Generaal Vetterstraat 78-80 wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.8.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 3.15 Adressant geeft aan zich niet te kunnen vinden in artikel 3.2.2 d van de planregels, waarin wordt gesteld dat voor 100% direct op de bestemmingsgrens moet worden gerealiseerd. Adressant wijst daarbij op het vergunde bouwplan uit 2008 waarbij de gevellijn niet voor 100% op de bestemmingsgrens wordt gerealiseerd.

Antwoord:

In artikel 3.2.2 sub d van de planregels is een regeling opgenomen voor het bouwen in de bestemmingsgrens. Om het bestaande kadeprofiel langs de Valschermkade te definiëren wordt hier in geval van sloop-nieuwbouw verplicht gesteld om 100% in de gevellijn te bouwen. Hierbij wordt benadrukt dat de regeling uitsluitend geldt voor de bebouwing aan de Valschermkade grenzend aan de kade van de Riekerhaven. De regeling geldt dus niet voor overige locaties in het plangebied, en dus ook niet voor de locatie van het bouwplan waaraan de adressant refereert.

Ten aanzien van de status van het bouwplan voor Generaal Vetterstraat 78-80 wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.8.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 3.16 Adressant geeft aan zich niet te kunnen vinden in het plafond van 35.000 m² bvo voor creatieve functies in het plangebied. Daarbij wijst adressant erop dat voor het perceel Generaal Vetterstraat 78-80 (in een erfpachtaanbieding) reeds eerder circa 6.800 m² bvo is toegestaan. Adressant stelt dat, afhankelijk van het totale aantal ontwikkelingen dat op stapel staat, het maximum te beperkend kan werken.

Antwoord:

In het kader van de Kantorenstrategie is met de centrale stad overeengekomen dat bedrijventerrein Schinkel wordt bestempeld als een balansgebied met uitbreidingsmogelijkheden voor kleinschalige creatieve functies (zie verder beantwoording onder 1.10 en 3.1). In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is beoordeeld welke uitbreidingsruimte voor de komende tien jaar (zijnde de planhorizon van het bestemmingsplan) realistisch is. Aan de hand van deze beoordeling is gekomen tot een maximale uitbreidingsruimte voor creatieve functies van 35.000 m² bvo. In de planregels (artikel 3.3.2 sub b) is opgenomen dat het gestelde maximum geldt vanaf het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Aan artikel

3.3.2 sub b is toegevoegd dat onder de 35.000 m² bvo niet wordt begrepen aanvragen omgevingsvergunning die zijn ingediend voor het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en onherroepelijk zijn/worden vergund.

In artikel 3.4.3 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om zo nodig af te kunnen wijken van het gestelde maximum van 35.000 m² bvo. Het dagelijks bestuur kan via deze afwijkingsbevoegdheid per geval beoordelen of het wenselijk is om het maximum voor creatieve functies te verhogen. Daarbij wordt getoetst aan een drietal voorwaarden: de ontwikkeling moet passen binnen het beleid uit de Structuurvisie, de leegstand in het plangebied op de verdiepingen minder is dan 6 procent en de wegcapaciteit in het plangebied toereikend is. Deze afwijkingsbevoegdheid was in het voorontwerpbestemmingsplan per abuis onder artikel 3.5.1 als wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is dit hersteld.

Ten aanzien van de juridische status van het bouwplan voor Generaal Vetterstraat 78-80 wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.8.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, in die zin dat artikel 3.3.2 sub b van de planregels is aangepast en artikel 3.4.1 (nieuw) en 4.4.1 (nieuw) zijn toegevoegd. Ook zijn paragraaf 4.4.3 en 11.4 van de plantoelichting dienovereenkomstig aangepast.

- 3.17 Adressant geeft aan dat de strekking van artikel 17 van de planregels onduidelijk is en verzoekt om een nadere toelichting.

Antwoord:

In dit artikel is de zogeheten anti-dubbeltelregel opgenomen. Uit artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening volgt de verplichting om deze regeling over te nemen in de planregels van ieder bestemmingsplan. Deze standaardbepaling zorgt ervoor dat bij toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aan het bestemmingsplan reeds verleende vergunningen goed worden meegenomen. Er wordt daarmee voorkomen dat tweemaal (of vaker) gebruik wordt gemaakt van de ruimte die in de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan wordt geboden. In dit kader wordt ook verwezen naar de beantwoording onder 3.16 ten aanzien van de toevoeging aan artikel 3.3.2 sub b.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.