

AANGETEKEND

Stadsdeelraad van Stadsdeel Zuidoost
 Postbus 12491
 1100 AL Amsterdam Zuidoost

ONTVANGEN 18 FEB. 2013

Tevens vooruit per telefax: 020 691 2015

Plaats, datum: Amsterdam, 18 februari 2013
 Ons kenmerk: AK/24395/3926987.1
 Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan De Hoge Dijk
 Uw kenmerk: NL.IMRO.0363.T1102BP5TD-OW02
 Afzender: mr. A. Kaspers, advocaat, partner
 Telefoon: Fax: E-mail:
 +31 20 5736 750 +31 20 5736 886 a.kaspers@lexence.com

Geachte raad,

Als advocaat en gemachtigde van cliënte, de heer Jacobus Hendrikus Maria van Blokland (hierna: **Van Blokland**), eigenaar van de (1105 AA) Abcouderstraatweg 130A en 130B (kadastrale aanduiding N 178; hierna: **het perceel**) te Amsterdam Zuidoost, doe ik u hierbij een zienswijze toekomen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'De Hoge Dijk' (hierna: **het ontwerpbestemmingsplan**).

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 31 januari 2013 voor een duur van zes weken ter inzage gelegd. Deze zienswijze wordt derhalve tijdig ingediend.

Van Blokland kan zich niet verenigen met de (reikwijdte van) de bestemming 'Bedrijf' die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen voor het overgrote deel van zijn perceel. Deze bestemmingsregeling is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en (maatschappelijk) economisch niet uitvoerbaar, omdat met de gekozen regeling de reeds aangevangen structurele leegstand langdurig zal aanhouden. Van Blokland licht dit hieronder toe.

Achtergrond

Al geruime tijd is Van Blokland met uw gemeente in gesprek over de gebruiksmogelijkheden van de bestemming 'Bedrijf' – thans *uitsluitend* inhoudende een bedrijf dat gericht is op de handel in en het repareren en stallen van caravans e.d, inclusief de verkoop van bijbehorende accessoires – die in het vigerende plan voor een groot deel van het perceel geldt. Een soortgelijke regeling is nu ook in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Van Blokland heeft in de gesprekken/briefwisselingen steeds aangegeven, laatstelijk nog in het kader van een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan, dat deze bestemmingsregeling een te beperkte gebruiksmogelijkheid biedt om op de gronden een levensvatbaar bedrijf te exploiteren of te laten te exploiteren. Er is dan ook al geruime tijd sprake van structurele leegstand: nadat het bedrijfspand drie jaar heeft leeggestaan, heeft Van

Blokland het pand tijdelijk tegen een geringe onkostenvergoeding in gebruik gegeven om verloedering tegen te gaan. Feltelijk is er inmiddels al vijf jaar sprake van leegstand. Het lukt Van Blokland niet om het pand binnen de toegestane bestemming te verhuren.

Verruiming van de gebruiksmogelijkheden acht de gemeente echter niet opportuun. Tot op heden is het standpunt van de gemeente geweest dat Van Blokland aan zet zou zijn om een concreet (ontwikkelings)plan voor het perceel in te dienen en de gemeente alsdan zal bezien of dat plan past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden. Voor nu wordt dan ook, kort gezegd, volstaan met het conserveren van bestaande planologische rechten.

Bestemmen ten behoeve van structurele leegstand in strijd met het recht

Van Blokland meent dat een dergelijke houding/reactie van de gemeente wel erg 'kort door de bocht' is en bovendien in strijd met het recht. Van de gemeente mag immers wel verwacht worden dat bij het opstellen/vernieuwen van een bestemmingsplan wordt onderzocht en (her)overwogen welke bestemmingen van de gronden strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, óók bij min of meer conserverende bestemmingen.¹

Volgens Van Blokland is de huidige bestemming 'Bedrijf' al geruime tijd niet meer een bestemming ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De beperkte gebruiksmogelijkheden maken namelijk dat de bestemming nagenoeg 'onbruikbaar' is. De gemeente lijkt volgens Van Blokland structurele leegstand te willen faciliteren.

Het bestemmen ten behoeve van *structurele* leegstand is volgens vast jurisprudentie in strijd met het recht. In het onderhavige geval is van een structureel karakter sprake. De ontwikkelingen in de caravanbranche tezamen met het omvangrijke volume van het bedrijfspand en de zeer beperkte bedrijfsbestemming hebben er namelijk toe geleid het bedrijfspand al geruime tijd (voor het overgrote deel) leeg staat en hier op termijn ook geen verandering in lijkt te kunnen komen. Werden er in 2004 landelijk jaarlijks nog ruim 22.000 nieuwe en gebruikte caravans verkocht, in 2008 waren dat er amper nog maar 8.000 (**bijlage 1**). Het perspectief voor de branche is somber, zo niet uitzichtloos (**bijlage 2**). De gemeente kan zich dan ook niet op het standpunt stellen dat de markt binnen de planperiode wel weer aan zou kunnen trekken.

De structurele leegstand zal bovendien tot gevolg hebben dat van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het perceel en in de directe omgeving daarvan, geen sprake meer is. De gemeente lijkt zich ook hier ten onrechte geen rekenschap van te hebben gegeven.²

Bestemmingsregeling is economisch niet uitvoerbaar

Onder meer om structurele leegstand te voorkomen, brengt een goede ruimtelijke ordening met zich dat bij het toekennen van een bedrijfsbestemming alle belangen van

¹ Artikel 3.1 Wro.

² Vgl. ABRvS, 5 december 2012, LJN BY5093, r.o. 17.8.

het bedrijf in de afweging worden betrokken.³ De toelichting op het bestemmingsplan en de reactie van de gemeente naar aanleiding van de Inspraak, geeft hier helaas geen blijk van. In het bijzonder ontbreekt onderzoek naar de *economische* (of: maatschappelijke) uitvoerbaarheid van het plan in het algemeen, en het perceel van Van Blokland in het bijzonder. Ten onrechte wordt in de Inhoudsopgave van het bestemmingsplan namelijk gesuggereerd dat dit onderzoek wel heeft plaatsgevonden⁴, maar lezing van de betreffende paragraaf leert dat slechts wordt ingegaan op de *financiële* uitvoerbaarheid van het plan. Anders dan voor de financiële uitvoerbaarheid geldt, gaat het bij de economische uitvoerbaarheid nu juist niet zozeer om 'middelen' (grondexploitatie), maar over *het realiteitsgehalte* van het plan. Een onderbouwing van het realiteitsgehalte zou mede aan de hand van een onderbouwing van *de behoefte* (aan de bestemmingen) kunnen plaatsvinden.⁵

Van Blokland heeft de afgelopen jaren kunnen ondervinden, alle inspanningen ten spijt, dat binnen de markt evident geen behoefte (meer) bestaat aan (louter) een groot caravanbedrijf op de betreffende locatie. Van belang is ook hierbij ook dat het vinden van een huurder/koper voor het gehele bouwvolume – het bedrijfsvloeroppervlak bedraagt ruim 2000 m² – de opgave nog ingewikkelder maakt. De economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan is hierdoor niet aannemelijk. Dit ten onrechte, omdat de verhuurbaarheid een belangrijke factor van belang zou moeten zijn bij de afweging of aan een perceel gegeven bedrijfsbestemming uitvoerbaar is of niet.⁶

Daar komt bij dat in goede gemoede toch ook niet kan worden gezegd dat leegstand nu eenmaal onder het ondernemersrisico van Van Blokland zou vallen. Structurele leegstand, direct samenhangend met zeer beperkte gebruiksmogelijkheden, is namelijk niet als een 'gewoon ondernemersrisico' te kwalificeren. De 'vijver om in te vissen' is voor Van Blokland immers veel kleiner dan die van 'normale' ondernemingen met een ruimere bestemming.

Opllossingsrichting

Van Blokland constateert dat de onderhavige kwestie in een impasse dreigt te geraken. De gemeente wenst een concreet (ontwikkelings)plan van Blokland te ontvangen voordat er 'bewogen' wordt, terwijl Van Blokland niet *kan* bewegen omdat de beknellende gebruiksregeling hem op enorme achterstand zet in de huidige (vraag)markt. Mede in verband met het economische klimaat zijn kopers/huurders nu eenmaal heden ten dage niet (meer) bereid om plannen/initiatieven uit te werken, indien een passende bestemming voor het plan nog 'ver weg' lijkt.

Een eerste stap om deze dreigende impasse te doorbreken zou volgens Van Blokland zijn dat de gemeente de gebruiksmogelijkheden van de bestemming verruimt, in dier voege dat niet alleen een caravanbedrijf wordt toegestaan, maar ook bedrijven met een vergelijkbare ruimtelijke uitstraling. Voor de gemeente is een dergelijke verruiming in

³ Vgl. ABRvS, 15 juni 2011, LJN BQ7937.

⁴ Hoofdstuk 5, paragraaf 5.11 van de toelichting is namelijk benoemd als 'economische uitvoerbaarheid'.

⁵ ABRvS 26 maart 2010, LJN BL9121, BR 2010/91.

⁶ ABRvS, 22 november 2011, LJN AR6730, r.o 2.6 laatste alinea.

ruimtelijk opzicht ook gewoon goed te motiveren. Aangesloten zou namelijk kunnen worden bij de in den lande bekende (en in het regionaal beleid benoemde) ABC-categorie (Auto's, Boten en Caravans) bedrijven en perifere detailhandel, waaronder brandgevaarlijke producten, bouwmaterialen, woninginrichting, tuincentra, bouwmarkten, keukens, sanitair en outdoor sport.

Gesteld zou kunnen worden dat het perceel nu reeds bestemd is als perifere detailhandel, maar dat er gelet op de 'ontstaansgeschiedenis' van het perceel een branchebeperking geldt, die niet zozeer relevant is in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Ook andere, hiervoor genoemde traditionele perifere detailhandelsbranches zouden goed passend zijn. Dergelijke detailhandel is immers in ruimtelijke opzicht gelijk aan de huidige 'caravanbestemming'. Niets staat er dan ook aan in de weg om dit soort bedrijven ook op het perceel toe te laten.

Gelet op wat hiervoor is betoogd, is Van Blokland van mening dat in het onderhavige geval, de gemeente tot het toestaan van een dergelijke verruiming in het kader van een belangenafweging en een goede ruimtelijke ordening ook verplicht is. Zou het plan ongewijzigd worden vastgesteld, dan zal namelijk sprake zijn van een economisch niet uitvoerbaar plan, met aanhoudende structurele leegstand tot gevolg.

Wat ten behoeve van de verkoop- en verhuurbaarheid (en een goede ruimtelijke ordening) overigens ook nog ondersteunend kan zijn, is dat de gemeente buiten twijfel stelt dat de bestemmingsregeling toelaat dat op het perceel ook meerdere, kleinere bedrijven bedrijfsactiviteiten kunnen ondernemen, in plaats van slechts één bedrijf. De planregeling laat dit nu nog in het midden.

Samengevat en verzoek

Gelet op het voorgaande kan het bestemmingsplan niet ongewijzigd worden vastgesteld. Namens Van Blokland verzoek ik u op basis van onderhavige zienswijze het bestemmingsplan dan ook gewijzigd vast te stellen, in dier voege dat de bestemming 'Bedrijf' wordt verruimd door ook perifere (ABC) detailhandel en outdoor detailhandel als toegelaten gebruik te bestemmen én meerdere van dit soort bedrijven op dit perceel toe te staan.

Voor vragen, een nadere toelichting of overleg weet u mij steeds bereid.

Hoogachtend,

40

A. Kaspers

Aan: de Stadsdeelraad van het Stadsdeel Zuidoost
Van: mevrouw A.P. van Tijen en de heer K. Schonenberg
Betreft: bezwaarschrift Ontwerpbestemmingsplan De Hoge Dijk
Datum: 9 maart 2013

INGEKOMEN

EA 12 MAART 2013

NB.

Geachte mevrouw/mijnheer,

Hierbij richten wij ons tot u met een aantal bezwaren betreffende het ontwerpbestemmingsplan De Hoge Dijk. Wij hebben de digitale versie bekeken. Drie bezwaren:

1° Abcouderstraatweg:

Wij zijn blij dat een nieuwe Abcouderstraatweg langs het spoor geschrapt is uit het voorontwerpbestemmingsplan/oude structuurvisie (pag. 15).

Bezwaar:

Wij vinden dat er sowieso geen autoweg langs het spoor zou moeten komen. Nu niet en in de toekomst ook niet (pag. 25 'toch t.z.t. wel verplaatsen'). De Hoge Dijk is een zeer smal natuur- en recreatiegebied en met een weg langs het spoor zou De Hoge Dijk nog meer belast worden door verkeerslawaaï en uitlaatgassen van zowel de nieuwe Abcouderweg, als – zoals nu al - de oude Abcouderweg, de A2 en Schiphol. Ook ligt er op het oude tracé langs het spoor een fiets- en wandelpad wat veel gebruikt wordt tussen Abcoude en Amsterdam (Z.O.)

Oplossing:

Waarom de huidige Abcouderstraatweg niet fundamenteel versterken en verbeteren? Verkeer zal op die weg blijven plaatsvinden vanwege de golfbaan en de mogelijke 1 of 2 nieuwe horecavestigingen: nummer 79 ligt halverwege de huidige weg en nummer 130b ligt zelfs vlakbij het Abcoudermeer.

2° Horecavoorziening:

Voor nummer 79 wordt volgens pag. 13 'naast maatschappelijke voorzieningen' 'tevens een horecazaak (restaurant) met terras toegestaan', die als doel heeft 'het recreatieve karakter van het gebied te versterken' (pag. 9). Onduidelijk is overigens wat hier bedoeld wordt met 'maatschappelijke voorzieningen'. Gelukkig is het niet meer de bedoeling om een horecalocatie op te nemen ter plaatse van het recreatiestrand (het grote rode gebouw – Ballorig – aan de zuidkant van de Gaasperplas met haar vieze droefmakende terras, zonder oog voor de omgeving en voor kwaliteit; het is een voorbeeld van hoe het niet moet). Op zich zijn wij niet zozeer tegen een horecavoorziening op de locatie van nummer 79, al vragen we ons af of het niet te veel van het goede is: er is al een restaurant op de golfbaan, vele goedkope mogelijkheden bij het Penitentiair Centrum en veel mogelijkheden in Abcoude zelf, Anna Haen aan het Gein en Langerlust aan de weg naar Weesp.

Wel hebben we bezwaar tegen:

- de grootte van de locatie zelf, de woning (150 m²) en tegen de grootte van het terras;
- de eventuele afbraak van het huidige gebouw/boerderij;
- het mogelijk verdwijnen van het huidige parkeerterreintje ten zuiden van nummer 79 bestemd voor bezoekers van het natuurgebied en dan alleen toegankelijk zou zijn voor bezoekers van de horecavoorziening (pag. 38).

Suggesties:

- een kleine horecavoorziening die ook overdag open is van een goede kwaliteit
- geen nieuwbouw, maar in de huidige boerderij, vanwege de sfeer, de plek, de bomen en de geschiedenis
- mogelijk een samenwerking met Langerlust als leerwerkproject en/of samen met de natuurvereniging Het Ruige Hof: informatie over de natuurgebieden die zij beheren, over De Hoge Dijk, met een land-winkel en biologische producten en planten (in heel Zuidoost en Abcoude is geen biologische winkel).

3° Uitbreiding golfbaan:


Op pagina 5 is sprake van een mogelijke uitbreiding van golfbaan De Hoge Dijk. Op zich hebben wij geen bezwaar tegen de huidige grootte van de golfbaan. Niet duidelijk is waar die 'mogelijke uitbreiding' zal plaatsvinden. Als dit ten koste zou gaan van het huidige natuur- en recreatiegebied van De Hoge Dijk, hebben wij hiertegen bezwaar. Het golfterrein is al groter dan het natuur- en recreatiegebied De Hoge Dijk.

Uiteraard zijn wij bereid onze bezwaren mondeling toe te lichten.

De verdere procedure en uw reactie op onze bezwaren zien we tegemoet, hoogachtend

Klaas Schonenberg

Ankephien van Tijen



Wethouder Wierdelsstraat 100, Amsterdam Zuidoost