



RAADSBESLUIT

Bestemmingsplan De Hoge Dijk

SDR130618 RO/23

Amsterdam Zuidoost, 18 juni 2013

De Stadsdeelraad van het Stadsdeel Amsterdam Zuidoost,

Gezien de voordracht van het dagelijks bestuur d.d. 14 mei 2013

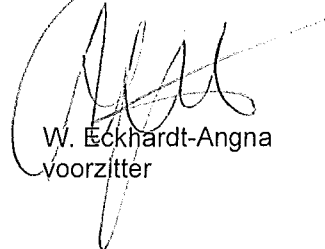
BESLUIT:

1. De ingekomen zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, één en ander zoals in de raadsvoordracht is aangegeven;
2. Het bestemmingsplan De Hoge Dijk, zoals dat is vervat in de hierbij gevoegde verbeelding (plankaart), regels en toelichting gewijzigd vast te stellen zoals aangegeven onder punt D en E van deze raadsvoordracht.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Stadsdeelraad d.d. 18 juni 2013



S. Jokhan
griffier



W. Eckhardt-Angna
voorzitter



Vergadering Stadsdeelraad Zuidoost d.d. 18 juni 2013
Agendapunt 7

Voordracht Inzake Bestemmingsplan De Hoge Dijk

SDR130618 RO/23

Amsterdam Zuidoost, 14 mei 2013

Aan de Stadsdeelraad,

Hierbij biedt het Dagelijks Bestuur u onderstaande raadsvoordracht aan ter besluitvorming in uw raadsvergadering.

A. Inleiding

Voor De Hoge Dijk is in het kader van de Inhaalslag Bestemmingsplannen een bestemmingsplan opgesteld dat voor het grootste gedeelte van het plangebied uitgaat van beheer van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van horeca van categorie 4 (restaurant) en dagrecreatie mogelijk op het perceel Abcouderstraatweg 79. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de wettelijke verplichting in de Wet ruimtelijke ordening om voor 1 juli 2013 actuele bestemmingsplannen (niet ouder dan 10 jaar) te hebben.

B. Inspraak

Conform de inspraakverordening heeft over het voorontwerpbestemmingsplan inspraak plaatsgevonden. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van donderdag 29 december 2011 tot en met woensdag 8 februari 2012. Op donderdag 26 januari 2012 is een informatie- en inspraakbijeenkomst gehouden. Het bestemmingsplan is met alle bijbehorende stukken gepubliceerd op de website van het stadsdeel. De kennisgeving is gepubliceerd in de Echo en de Stadsdeelkrant. Er zijn 19 inspraakreacties ingediend. De meeste inspraakreacties hadden betrekking op de Nieuwe Abcouderstraatweg waarvoor in het voorontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de inspraakreacties samengevat en beantwoord. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voor advies toegestuurd aan ondermeer de provincie en Waternet. Naar aanleiding van de inspraakreacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Belangrijkste wijziging die in het ontwerpbestemmingsplan is doorgevoerd is het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid die de aanleg van de Abcouderstraatweg mogelijk maakte.

C. Zienswijzen

Van donderdag 31 januari 2013 tot en met woensdag 13 maart 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan De Hoge Dijk ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is met alle bijbehorende stukken gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en de website van het stadsdeel. De kennisgeving is gepubliceerd in de Echo en de Staatscourant. Daarnaast zijn de aanwezigen van de informatieavond per email op de hoogte gesteld van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan.

1. A. Kaspers, namens J.H.M. van Blokland

Op 12 maart 2013 is de zienswijze ingediend. Deze is daarmee ontvankelijk. De adressant heeft daarnaast verzocht de zienswijze mondeling toe te lichten. Deze mondelinge toelichting heeft plaatsgevonden op 7 maart 2013 op het stadsdeelhokkantoor. Daarbij zijn M. van Blokland en M. van



Blokland aanwezig geweest als vertegenwoordigers van J.H.M. van Blokland. De mondelinge toelichting heeft geleid tot een aanvulling van de zienswijze, deze is opgenomen in de onderstaande beantwoording.

1.1 Opmerking

Adressant is met het stadsdeel al geruime tijd in overleg over het uitbreiden van de gebruiksmogelijkheden van het perceel aan de Abcouderstraatweg 130A en 130B. Op grond van het geldende bestemmingsplan is uitsluitend een bedrijf toegestaan dat gericht is op de handel in en het repareren en stallen van caravans. Er is al geruime tijd sprake van leegstand, het lukt niet om het perceel binnen de toegestane bestemming te verhuren. Het stadsdeel stelt zich op het standpunt dat Van Blokland aan zet is om een concreet ontwikkelplan voor het perceel in te dienen. Adressant vindt dat van het stadsdeel mag worden verwacht dat bij het vernieuwen van het bestemmingsplan wordt onderzocht en (her)overwogen welke bestemmingen van de gronden strekken ten behoeve van goede ruimtelijke ordening, ook bij min of meer conserverende bestemmingen. De huidige bestemming "Bedrijf" is al geruime tijd niet meer ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De beperkte gebruiksmogelijkheden maken dat de bestemming nagenoeg onbruikbaar is. De ontwikkelingen in de caravanbranche (een afname van het aantal verkochte caravans) heeft ertoe geleid dat het pand al geruime tijd leegstaat. Het perspectief voor de branche is somber, zodat het niet te verwachten is dat de markt binnen de planperiode weer zodanig zal aantrekken dat er weer een huurder kan worden gevonden. Het bestemmen ten behoeve van structurele leegstand is volgens vaste jurisprudentie in strijd met het recht. De structurele leegstand leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat op het perceel en de omgeving. Het stadsdeel heeft daar geen rekenschap van gegeven.

Beantwoording

Een verandering in het gebruiksrecht dient in ruimtelijk opzicht gemotiveerd te worden. Zoals bij de beantwoording van de inspraakreacties is aangegeven heeft de adressant geen concreet plan ingediend dat past binnen het sectoraal beleid van het stadsdeel, de provinciale verordening en binnen wettelijke kaders. Door het stadsdeel is meerdere malen (ondermeer in een gesprek met de portefeuillehouder) aangegeven dat de inspreker aan zet is om een concreet voornemen in te dienen. De gebruiksmogelijkheden zijn door de ligging direct naast de Ecologische Hoofdstructuur en de Hoofdgroenstructuur (gemeente Amsterdam) beperkt. Naar aanleiding van de mondelinge inspraakreactie zijn in het ontwerpbestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden verruimd, waarbij rekening is gehouden met deze ligging. Op verzoek van de adressant is in het ontwerpbestemmingsplan zelfstandige horeca (categorie 4) met voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie toegestaan. Deze functies zijn, net als bij Abcouderstraatweg 79, inpasbaar in het gebied.

1.2 Opmerking

In de zienswijze wordt verzocht de gebruiksmogelijkheden te verruimen, waarbij niet alleen een caravanbedrijf wordt toegestaan, maar ook bedrijven met een vergelijkbare ruimtelijke uitstraling. Daarbij kan worden aangesloten bij de in den lande bekende (en in het regionale beleid genoemde) ABC bedrijven (Auto's, Boten, Caravan) en perifere detailhandel, waaronder brandgevaarlijke stoffen, bouwmaterialen, woninginrichting, tuincentra, bouwmarkten, keukens, sanitair en outdoor sport.

Beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijze is een nadere afweging gemaakt over het toestaan van vergelijkbare bedrijven (auto's en boten) alsmede perifere detailhandel. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) van de provincie Noord-Holland is bepaald dat perifere detailhandelsvestigingen alleen mogen worden toegestaan als (a) de locatie ligt in of aansluitend op bestaande winkelcentra, (b) als er in winkelcentra aantoonbaar geen ruimte beschikbaar is en (c) aantoonbaar sprake is van een thematische binding aan een bestaande perifere locatie. De locatie aan de Abcouderstraatweg voldoet aan geen van deze voorwaarden. Daarnaast zal regionale afstemming moeten plaatsvinden en moeten worden aangetoond dat er ontvrichting van de bestaande detailhandelsstructuur zal



plaatsvinden. Uit de toelichting op artikel 6 van de PRVS en de provinciale detailhandels- en leisurevisie (9 februari 2009) blijkt dat de provincie een clustering van PDV voorstaat. In de visie zijn enkele locaties genoemd waar perifere detailhandel gerealiseerd mag worden. De Hoge Dijk staat daarbij niet genoemd.

Voor wat betreft het beleid van de gemeente Amsterdam is de Structuurvisie, de nota 'Detailhandel in balans' (2001) en de nota 'Grootschalige Detailhandel in Balans' (4 juli 2006) het kader. Initiatiefnemers van plannen, waarin detailhandel is opgenomen met een oppervlak van 2.000 m² of meer zijn verplicht om advies in te winnen bij de Commissie Winkelplanning Amsterdam. Daarbij moet onder andere worden onderzocht of er marktruimte is en of de functie verkeerstechnisch inpasbaar is. Nieuwe PDV / GDV is alleen onder voorwaarden toegestaan op stedelijke bedrijventerreinen, het perceel van de adressant in de Hoge Dijk valt daar niet onder (zie kaartje op pagina 222 van de Structuurvisie).

Conclusie

Clustering van grootschalige detailhandel (GDV en PDV) is uitgangspunt in het beleid van de provincie en de gemeente Amsterdam. Het vestigen van een solitaire GDV / PDV vergt een distributieplanologisch onderzoek en regionale afstemming. Dergelijk onderzoek is voor door de adressant in de zienswijze gevraagde functies niet voorhanden en er heeft evenmin regionale afstemming plaatsgevonden. Op dit moment kan daarom de uitvoerbaarheid niet worden aangetoond, zodat de gewenste functies niet mogelijk gemaakt kunnen worden in dit bestemmingsplan. Hiervoor zal nader onderzoek en een andere planologische procedure nodig zijn.

1.3 Opmerking

Verzocht wordt om het bestemmingsplan te wijzigen zodat ook meerdere kleinere bedrijven bedrijfsactiviteiten (bedrijfsverzamelgebouw) kunnen ondernemen, in plaats van slechts één bedrijf. De planregeling laat dit nu nog in het midden.

Beantwoording

Het toestaan van meerdere kleine "reguliere" bedrijven (dus geen perifere detailhandel) is op grond van de bepalingen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) alsmede de Structuurvisie van de gemeente Amsterdam beleidsmatig toegestaan. Het perceel ligt zowel buiten de Ecologische Hoofdstructuur als de Hoofdgroenstructuur van de gemeente Amsterdam.

Op het terrein is voldoende ruimte om parkeervoorzieningen voor de bedrijven te realiseren. De verkeersaantrekkende werking van een bedrijfsverzamelgebouw is op grond van de richtcijfers van het CROW (ASVV 2012) lager dan die van huidige functie. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld waarbij op het perceel binnen de bestaande bebouwing tevens bedrijven van categorie A en B worden toegestaan. Een bedrijfsverzamelgebouw is op grond daarvan mogelijk.

1.4 Opmerking

Adressant heeft tijdens het gesprek op 7 maart 2013 (mondelinge toelichting op de zienswijze door de adressant) aangegeven verbaasd te zijn over de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt voor horeca en dagrecreatie op het terrein. Tijdens het gesprek heeft het stadsdeel aangegeven dat dit op verzoek van dhr. Van Blokland zelf is opgenomen. Adressant geeft naar aanleiding hiervan aan dat een horecavoorziening / dagrecreatie vooralsnog niet realistisch is op deze plek, gelet op de bouwaard en de omvang van de bedrijfshal (2.000 m²). Adressant heeft liever een functieverruiming met andere ABC-bedrijven (auto's en boten) dan een functieverruiming naar horeca.

Beantwoording

Het toestaan van andersoortige grootschalige detailhandel is beleidsmatig niet gewenst. Zie hiervoor de beantwoording onder 1.2. Ondanks dat er voor de horeca en voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie geen concreet initiatief is, zijn deze functies beleidsmatig inpasbaar op deze locatie. De wijzigingsbevoegdheid blijft daardoor gehandhaafd.



2. **K. Schonenberg en A. van Tijen**
- 2.1 Opmerking
Adressant is blij dat de nieuwe Abcouderstraatweg langs het spoor is geschrapt. Verzocht is de passage op pagina 25 over het mogelijk in de toekomst toch realiseren van de weg te schrappen.
- Beantwoording
In de Structuurvisie van de gemeente Amsterdam is de weg als mogelijk nieuwe verbinding opgenomen. Omdat de uitvoerbaarheid van de weg nu nog niet kan worden aangetoond, is de weg in dit bestemmingsplan niet opgenomen. De beschrijving van de Structuurvisie is nog wel actueel.
- 2.2 Opmerking
Voor Abcouderstraatweg 79 worden naast maatschappelijke voorzieningen tevens horeca toegestaan. Onduidelijk is wat er wordt bedoeld met maatschappelijke voorzieningen.
- Beantwoording
In artikel 1 van het bestemmingsplan een definitie van maatschappelijke voorzieningen opgenomen. Dit betreft onder andere voorzieningen voor natuur en landschapsbeheer, natuureducatie, sportbeoefening en recreatie. De voormalige werkplaats van het Groengebied Amstelland valt daaronder. Deze functies worden ook in het nieuwe bestemmingsplan toegestaan. Geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen (zoals onderwijs, medische voorzieningen en kinderopvangvoorzieningen) worden op dit perceel niet toegestaan, gelet op de ligging langs de Abcouderstraatweg en de bijbehorende geluidbelasting.
- 2.3 Opmerking
Adressant heeft bezwaar tegen de omvang van de dienstwoning (150 m²) en het terras (500 m²).
- Beantwoording
De maat van 150 m² bruto vloeroppervlak is voor een dienstwoning gebruikelijk, er is geen aanleiding om dit maximum te verlagen. De maat van 500 m² voor een terras is vanwege de ligging aan de oever wenselijk. Zo kan een terras (al dan niet verhard) worden gerealiseerd met voldoende ruimte zodat de rust en ruimte van het gebied goed kan worden ervaren.
- 2.4 Opmerking
Bezwaar wordt gemaakt tegen de eventuele afbraak van de huidige bebouwing.
- Beantwoording
De eventuele sloop van het gebouw wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Het huidige gebouw is geen monument.
- 2.5 Opmerking
Bezwaar wordt gemaakt tegen het verdwijnen van het parkeerterrein bij Abcouderstraatweg 79 voor de bezoekers van het natuurgebied. Dit terrein zal in de toekomst alleen maar worden gebruikt voor de bezoekers van de horeca.
- Beantwoording
Het parkeerterrein zal ook in de toekomst openbaar toegankelijk blijven, dus zowel voor de bezoekers van de horeca als van het natuurgebied.
- 2.6 Opmerking
Gesuggereerd wordt om op Abcouderstraatweg 79 in samenwerking met Langerlust tevens leerwerkprojecten, natuureducatie en een landwinkel met biologische producten toe te staan.
- Beantwoording
Leerwerkprojecten en natuureducatie zijn onder de noemer maatschappelijke voorzieningen al in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld waarbij de functie "ondersteunende detailhandel" wordt toegevoegd zodat een kleine winkel als onderdeel van de maatschappelijke voorziening



of natuureducatiecentrum mogelijk is. Conform de begripsbepaling van ondersteunende detailhandel gaat het om een detailhandel van zeer beperkte omvang (maximaal 5% van het bruto vloeroppervlak) dat onderdeel is van de maatschappelijke voorziening en dus geen zelfstandige detailhandel betreft.

2.7 Opmerking

Op pagina 5 van de toelichting wordt gesproken over een mogelijke uitbreiding van de golfbaan De Hoge Dijk. Niet duidelijk is waar deze mogelijke uitbreiding zal plaatsvinden. Als dit ten kosten gaat van het huidige natuurgebied, is dat ongewenst.

Beantwoording

De tekst op pagina 5 betreft een beschrijving van het voorheen vigerende bestemmingsplan (uit 1999). In dat bestemmingsplan werd voorzien in een uitbreiding van de golfbaan. In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt niet uitgegaan van een uitbreiding, de bestaande omvang van de golfbaan is vastgelegd.

D. Voorstel wijziging bestemmingsplan (regels en/of verbeelding) naar aanleiding van zienswijzen

- a. Het toevoegen van een sub b (en het doornummeren van de overige subs) van artikel 3.1 ("Bedrijf") dat luidt als volgt: "bedrijven voor zover vallend onder categorie A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging";
- b. Het toevoegen van een sub d (en het doornummeren van de overige subs) aan artikel 5.1 ("Maatschappelijk") dat luidt als volgt: "ondersteunende detailhandel".
- c. Het toevoegen van het begrip "ondersteunende detailhandel" in artikel 1.

E. Voorstel wijziging bestemmingsplan (regels en/of verbeelding) ambtshalve

Wijzigingen die voortvloeien uit beleid dat sinds de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan is vastgesteld:

- a. Het wijzigen van het begrip "huisgebonden beroep", zodat ook bed & breakfast is toegestaan (conform besluit dagelijks bestuur d.d. 8 december 2012);
- b. Het toevoegen van het begrip "bed & breakfast" in artikel 1: "Het in een woning bedrijfsmatig verlenen van logies aan maximaal 4 personen, waarbij de woning wordt bewoond door de hoofdbewoner en maximaal 40% van de woning mag gebruikt worden voor een Bed & Breakfast".
- c. Het wijzigen van de begrip "woning" zodat deze komt te luiden als volgt: "Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor bewoning" (conform besluit dagelijks bestuur d.d. 18 december 2012, "Uitvoeringsregels Woningonttrekking").
- d. Het wijziging van het begrip "short stay" zodat deze komt te luiden als volgt: "Het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van tenminste 5 nachten en maximaal 6 maanden" (conform het "Beleid shortstay, Vernieuwd beleid voor kort wonen in Amsterdam", dat per november 2012 is ingegaan).

VOORGESTELD BESLUIT

Wij stellen u voor het hierna opgenomen besluit te nemen.

Het Dagelijks Bestuur

F. Dadi
secretaris

T. Herrema
voorzitter