Gemeente Amsterdam
Zuidoost

Memo/Notitie

Aan	5.1.2e
Van	5.1.2e en 5.1.2e
Datum	23 februari 2018
Zaaknummer	-

Beste 5.1.2e

In deze memo wordt nader ingegaan op de besluitvorming rond de kerk aan Leksmondplein 5 en dan met name met betrekking tot de benodigde parkeerplaatsen.

Aanleiding
Voor Leksmondplein 5 is op 9 oktober 2017 een conceptaanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het vestigen van een kerk. De aanvraag betreft de nieuwbouw van de kerk op de locatie van een voormalige supermarkt. Het gaat hierbij om een vrijstaand gebouw op het plein.

De planvorming rond de kerk loopt geruime tijd. In 2014 werd een omgevingsvergunning aangevraagd voor de kerk. Die omgevingsvergunning is op 20 november 2014 geweigerd omdat stedenbouwkundig de overschrijding van het bouwvlak te groot werd geacht en niet voldoende aangetoond was dat er genoeg parkeerplaatsen voor de kerk (op eigen terrein) aanwezig zijn. Tussen die weigering en de huidige conceptaanvraag is meerdere malen informeel overleg gevoerd over verschillende scenario's voor het bouwplan.

Beoordeling huidige aanvraag
Het nieuw te bouwen kerkgebouw ligt grotendeels binnen het bestemmingsplan Gaasperdam, en heeft de bestemming 'Centrumvoorzieningen'. De gronden met de bestemming 'Centrumvoorzieningen' zijn onder andere bestemd voor centrumvoorzieningen, hieronder vallen maatschappelijke voorzieningen zoals religieuze en sociaal-culturele voorzieningen. Wanneer binnen het bouwvlak gebouwd wordt, is op de locatie Leksmondplein 5 een kerk toegestaan. Het gebouw wordt echter één meter hoger dan de in het bestemmingsplan toegestane maximale bouwhoogte. De aanvraag is daarmee in strijd met het bestemmingsplan Gaasperdam.

Een klein gedeelte van het bouwplan valt echter in het bestemmingsplan Schiphol – Amsterdam – Almere. Dat bestemmingsplan is opgesteld om de verbreding van de A9 mogelijk te maken. De plangrens daarvan is vrij globaal bepaald, waardoor deze over het bouwvlak uit het bestemmingsplan Gaasperdam valt. Een kerkgebouw is in strijd met het bestemmingsplan

Schiphol – Amsterdam – Almere omdat ter plaatse van de bestemming Verkeer-2 geen kerk is toegestaan. Voor dit kleine deel van de aanvraag is daarom een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk voor het kunnen verlenen van de omgevingsvergunning.

Voor het kunnen verlenen van een afwijking van het bestemmingsplan moeten de haalbaarheidsaspecten, waaronder verkeer en parkeren afgewogen worden. Om die reden is het plan voorgelegd aan de RVE V&OR. De kerk heeft afspraken gemaakt over het gebruik van parkeergelegenheid bij een hotel in de omgeving. De afstand tot het hotel is vrij groot, echter het gaat hier om een extra voorziening. In de parkeerbehoefte zijn deze parkeerplaatsen niet meegenomen.

Advies Verkeer en parkeren
Voor de conceptaanvraag is advies ingewonnen bij V&OR met betrekking tot de benodigde parkeergelegenheid. De gemeente heeft in 2017 de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld, waarin de parkeernomen opgenomen zijn voor verschillende functies. Voor voorzieningen (zoals een kerk) geldt dat het bezoekersparkeren in de openbare ruimte plaats kan vinden, mits daar voldoende ruimte voor aanwezig is. Vanwege de diversiteit van verschillende voorzieningen, verwezen naar de CROW kencijfers. Voor het bepalen van de parkeervraag wordt daarom gebruik gemaakt van de kencijfers van de CROW. Voor een religiegebouw is het kencijfer 0,1 parkeerplaats per zitplaats. De aanvraag gaat uit van totale oppervlakte van de kerk van 804,8 m². De kerkzaal heeft een oppervlakte van 258 m² en een capaciteit van 215 zitplaatsen. Voor de beoogde kerk komt dit neer op 22 parkeerplaatsen. In het advies van V&OR is aangegeven dat: "Hoewel er geen parkeerplaatsen op eigen terrein zijn is er voldoende parkeerruimte op het naastgelegen openbare parkeerterrein. Een aandachtspunt hierbij is of de parkeerduurbeperking van 2,5 uur passend is voor de lengte van de kerkdienst". Verder wordt aangegeven dat de parkeervraag voor fietsen en scooters (47 parkeerplaatsen) in de openbare ruimte zal moeten worden opgelost.

In het advies van V&OR is alleen de kerkzaal beoordeeld voor het bepalen van de parkeerbehoefte en is niet ingegaan op de overige voorzieningen en/of het resterende oppervlakte.

Conclusie
De parkeerbehoefte is berekend op basis van de kerkzaal met 215 zitplaatsen. Conform het geldende parkeerbeleid mogen deze parkeerplaatsen in de openbare ruimte opgevangen worden. Uit een voor het gebied opgestelde parkeerbalans blijkt dat er door de week als ook op zondag voldoende parkeerplaatsen voor alle functies in de directe omgeving aanwezig zijn. In die parkeerbalans zijn de benodigde parkeerplaatsen voor de kerk meegenomen. Het advies gaat niet op de andere voorzieningen binnen het gebouw. De kerkzaal vormt met 258 m² slechts een deel van de totale oppervlakte van 804,8 m². Daarnaast is voor de afweging of een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is, alleen de overschrijdingen van het bestemmingsplan relevant. Het gaat dan om een overschrijding in de bouwhoogte en een zeer klein deel van het oppervlakte dat niet (meer) binnen een bouwvlak ligt. De parkeerbehoefte die voorkomt uit deze overschrijdingen is verwaarloosbaar.

Aanvraag omgevingsvergunning 2014
In 2014 is de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een kerk op het adres Leksmondplein geweigerd. De aanvraag was in strijd met het bestemmingsplan omdat buiten het bouwvlak gebouwd werd in de bestemming Groenvoorzieningen. Ook in dit plan werd de maximale bouwhoogte met één meter overschreden.

De omgevingsvergunning is toen geweigerd omdat stedenbouwkundig de overschrijding van het bouwvlak te groot werd geacht. Ook werd niet voldoende aangetoond dat er genoeg parkeerplaatsen voor de kerk (op eigen terrein) gerealiseerd konden worden. Hierbij werd toen van belang geacht dat het pleintje naast het bestaande gebouw was bedoeld voor bezoekers van de woningen. Parkeren op dit pleintje t.b.v. de kerk was daarom toen niet gewenst. In het besluit wordt verwezen naar het stedenbouwkundig advies. Deze is echter niet bijgesloten of terug te vinden. Verderop in het besluit is een gedeeltelijke stedenbouwkundige motivering opgenomen, deze is echter niet volledig.

Advies Verkeer en parkeren
Zoals hierboven is aangegeven is de omgevingsvergunning in 2014 geweigerd, onder andere omdat de parkeeroplossing niet voldoende duidelijkheid gaf. Er werd geoordeeld dat er 40 parkeerplaatsen nodig waren voor kerk. Het bouwplan ging uit van een oppervlakte van ca. 760 m² bvo. De oppervlakte van de kerk is ca. 450 m². In totaal waren er 388 zitplaatsen (256 op de begane grond en 132 op de 1e verdieping) aanwezig. Daarnaast waren er ook kantoren en leslokalen aanwezig. De parkeerbehoefte zou gebaseerd zijn op de toen geldende Parkeernota Zuidoost 2008. In de parkeernota van Zuidoost was dezelfde parkeernorm voor een kerk opgenomen als bij de huidige beoordeling, nl. 0,1 parkeerplaats per zitplaats. In het toen geldende parkeerbeleid van stadsdeel Zuidoost was het uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein werd opgelost. Bovendien waren er meer parkeerplaatsen benodigd dan op het plein aanwezig.

Conclusie
Voor de beoordeling of een afwijking van het bestemmingsplan wenselijk is, dient gekeken te worden naar die onderdelen die buiten het bestemmingsplan vallen. In dit geval is het overgrote deel van de aanvraag passend binnen het bestemmingsplan. Voor de overschrijding van de bouwhoogte met 1 meter is niet te verwachten dat dit leid tot een grotere parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte van het deel buiten het bestemmingsvlak en bestemmingsplan is gering. Op grond hiervan lijkt het weigeren om medewerking te verlenen aan de afwijking van het bestemmingsplan niet goed te motiveren. Wellicht dat in de beoordeling van het bouwbesluit de parkeerbehoefte nog meegenomen kan worden, dit is echter aan Vergunningen.

In het advies uit 2014 werd een deel van het kerkgebouw buiten het bouwvlak gebouwd. Daarnaast was er sprake van twee kerkzalen met een totaal aantal zitplaatsen van 388. In de huidige conceptaanvraag wordt een kerkzaal met 215 zitplaatsen gerealiseerd. Ook waren bij de aanvraag uit 2014 aanvullende functies aanwezig in het gebouw die een parkeerbehoefte genereren. De 40 benodigde parkeerplaatsen uit 2014 konden niet op het plein gerealiseerd worden. Daarom waren afspraken over het gebruik van de parkeergarages nodig. In de huidige conceptaanvraag is het aantal benodigde parkeerplaatsen 22, deze kunnen gebruik maken van de aanwezige parkeerplaatsen op het Leksmondplein. Uit de parkeerbalans voor het gebied blijkt dat er voldoende capaciteit hiervoor op het plein aanwezig is.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e