Gemeente Amsterdam

Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan Mercatorpark

Ontwerpbesluit Hogere waarden Wet geluidhinder Mercatorpark



1. Inleiding

Deze 'Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen' behoort bij het ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark' en maakt onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij besluit van 14 november 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam het ontwerpbestemmingplan 'Mercatorpark' vrijgegeven voor terinzagelegging.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de Wet ruimtelijke ordening ingetrokken, zoals bepaald in artikel 3.1 van de Invoeringswet Omgevingswet. In de Invoeringswet is in hoofdstuk 4 het overgangsrecht geregeld. Uit artikel 4.6, lid 2, sub a onder 2, volgt dat als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, het oude recht van toepassing blijft tot het bestemmingsplan van kracht is. In artikel 4.6, lid 3, sub b, van de Invoeringswet Omgevingswet is bepaald dat het oude recht van toepassing blijft op een beroep tegen een bestemmingsplan tot dit plan onherroepelijk is.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark' en de daarbij behorende stukken met ingang van 30 november 2023 voor de duur van tenminste zes weken ter inzage gelegen tot en met 17 januari 2024. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit 'Hogere waarden Wet geluidhinder Mercatorpark' ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Amsterdam gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn zes zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder. De zienswijzen zijn beantwoord in paragraaf 2, voorafgegaan door een samenvatting van de zienswijze zelf. De zienswijzen zijn integraal en geanonimiseerd opgenomen in de bijlage van deze nota. In paragraaf 3 zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan beschreven en toegelicht.

2. Zienswijzen

Eerst wordt nader ingegaan op de formele aspecten van de zienswijzen. Daarna volgt de inhoudelijke behandeling.

Formele aspecten
Volgens artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bedraagt de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen zes weken. Deze termijn vangt, gelet op het tweede lid van dit artikel, aan met

ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd, in dit geval op 30 november 2023. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder (Wgh) en de daarbij behorende stukken hebben tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegen.

Een zienswijze is tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn per post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De termijn van de terinzagelegging eindigde op 17 januari 2024. De zienswijzen zijn tijdig ingediend.

Inhoudelijke behandeling
De ontvangen zienswijzen zijn samengevat. Dit betekent overigens niet dat onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet genoemd worden, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in zijn geheel beoordeeld. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend door de volgende adressanten:

- *Adressant 1*
  Bewonersgroep "Kade Autoluw", te Amsterdam, brief van 7 december 2023, ontvangen op 12 december 2023.

- *Adressant 2*
  Liander, te Duiven, brief van 19 december 2023, ontvangen op 21 december 2023.

- Adressant 3
  [Persoon], te Amsterdam, brief van 3 januari 2024, ontvangen op 15 januari 2024.

- Adressant 4
  Bird & Bird, te Den Haag, namens KFC Holdings B.V., brief van 17 januari 2024, ontvangen 17 januari 2024.

- Adressant 5
  Poelmann van den Broek Advocaten, te Nijmegen, namens I&F Jan van Galen B.V., brief van 17 januari 2024, ontvangen 19 januari 2024.

- Adressant 6
  Van Benthem & Keulen, te Utrecht, namens Sportfondsen Amsterdam West B.V., brief van 15 januari 2024, ontvangen 18 januari 2024.

Adressant 1 – Bewonersgroep 'Kade Autoluw'

Samenvatting zienswijze

1a.
Adressant geeft aan dat niet duidelijk is wanneer en welke (inrichtings)maatregelen de gemeente gaat treffen om het sluipverkeer op de Orteliuskade en de daarmee gepaard gaande overlast voor de bewoners, tegen te gaan.

1b.
Adressant heeft in hoofdstuk 6 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gelezen dat er twee ontsluitingsscenario's zijn voor het plangebied. Het is adressant niet duidelijk waar de voorkeur ligt van de gemeente en welk scenario voor de bewoners van de Orteliuskade het meest gunstig is wat betreft verkeersluwte.

Beantwoording zienswijze

1a.
De ambitie om Mercatorpark zoveel mogelijk autoluw in te richten is beschreven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. In de 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050' en de 'Agenda Amsterdam Autoluw' zijn de maatregelen benoemd om de instroom van auto's in de stad te verminderen en de impact van de auto te verkleinen. Lopen, fietsen en stedelijk openbaar vervoer krijgen meer ruimte, terwijl de ruimte voor personenauto's minder wordt, rijsnelheden omlaag gaan en het aantal geparkeerde auto's vermindert.
In het ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark' zijn tenminste twee planregels opgenomen die bijdragen aan de ambitie om het middengedeelte van het plangebied groener en autoluwer in te richten en routes voor langzaam verkeer te optimaliseren. Enerzijds is centraal in het plangebied de bestemming 'Groen' toegevoegd waarbinnen fiets- en voetpaden zijn toegestaan. Anderzijds is met betrekking tot het autoverkeer voorgeschreven dat de toegangsweg tot de nieuw te realiseren parkeergarage onder bouwveld MO2 en – 3 aangesloten dient te worden op de Admiraal Helfrichstraat. Hiermee komt het autoverkeer van en naar de parkeergarage direct op de Jan Evertsenstraat en hoeft men niet door het plangebied of via de Orteliuskade te rijden.
Specifiek voor de Orteliuskade, waar de bestemming 'Verkeer' van toepassing is, zijn geen maatregelen ten aanzien van verkeer in de regels opgenomen. De planregels, behorende bij de bestemming 'Verkeer' die hier gelden, staan eventuele inrichtingsmaatregelen niet in de weg. Inrichtingsmaatregelen voor het verbeteren van het wegdek, het verhogen van verkeersdrempels en betere plaatsing van 30 km borden, zijn uitvoeringsaspecten die niet in het bestemmingsplan hoeven te worden geregeld. De zienswijze van adressant is voorgelegd aan stadsdeel West. Vervolgens heeft het stadsdeel, tijdens een schouw ter plaatse, met bewoners besproken welke maatregelen voor de korte termijn toegepast kunnen worden om de verkeersoverlast te beperken.

1b.
Adressant noemt in de zienswijze dat niet duidelijk is welk ontsluitingsscenario de gemeente voor de Orteliuskade voor ogen heeft. De reden dat twee verkeersontsluitingsscenario's in het verkeersonderzoek zijn doorgerekend, is uitsluitend vanwege het verkrijgen van inzicht of deze scenario's een verandering van verkeersstromen en/of eventuele knelpunten tot gevolg hebben. De

scenario's betreffen het deels afsluiten van de Orteliuskade ter hoogte van het nieuw te realiseren integraal kindcentrum en/of een afsluiting ter plaatse van de Jan van Galenstraat. De keuze voor een combinatie of één van de scenario's is nog niet genomen door het college. Beide scenario's passen binnen de bestemming 'Verkeer', zowel in het vigerende bestemmingsplan als in voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling wordt voor de inrichting van het plangebied een ontwerp voor de openbare ruimte opgesteld. Daarbij komen ook de relevante verkeersfuncties aan bod waaronder de verkeersproblematiek van de Orteliuskade en de mogelijke verkeersontsluitingsscenario's. Een ontwerp voor de openbare ruimte wordt te zijner tijd aan de bewoners van de Orteliuskade en andere gebruikers in het plangebied voorgelegd voor inspraak. Eventuele verkeersbesluiten voor de uitvoering van het ontwerp openbare ruimte volgen een aparte procedure waarbij belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen.

Conclusie

De inhoud van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Adressant 2 – Liander

Samenvatting zienswijze

2a.
Adressant verzoekt om een dubbelbestemming ter plaatse van de 50 kV- kabelverbinding in het bestemmingsplan op te nemen en deze te voorzien van passende bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, ter bescherming van deze kabelverbinding.

Beantwoording zienswijze

2a.
Naar aanleiding van de zienswijze is contact opgenomen met Liander, de beheerder van de 50 kV kabel in het plangebied. Besproken is dat in het vigerende bestemmingsplan 'Mercatorpark 2013' net als bij andere Amsterdamse bestemmingsplannen geen dubbelbestemming is opgenomen voor de 50 kV-kabelverbinding. Ook voor voorliggend bestemmingsplan is er geen aanleiding om dat wel te doen. Liander heeft van dit standpunt kennisgenomen. Het tracé van de kabel ligt in de bestemming 'Groen' en 'Water' waar geen ontwikkelingen zijn voorzien.
Het is bovendien wettelijk niet verplicht om 50 kV leidingen op de verbeelding aan te geven of hiervoor in het bestemmingsplan een regeling op te nemen. Dit gebeurt alleen met planologisch relevante kabels en leidingen, zoals een 150 kV of een 360 kV leiding. Voor werkzaamheden boven of nabij leidingen is altijd een KLIC-melding nodig. Daarmee is de leiding voldoende beschermd.

Conclusie

De inhoud van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Adressant 3 – [Persoon] geanonimiseerd

Samenvatting zienswijze

3a.
Adressant is van mening dat Mercatorpark een rustige, groene plek moet blijven met sport- en speelvoorzieningen waar bewoners kunnen ontspannen.

3b.
Adressant vreest dat door de nieuwbouw veel overlast zal ontstaan zoals verslechtering van de luchtkwaliteit en parkeerdruk als gevolg van de toename van auto's.

3c.
Adressant ervaart overlast in de huidige situatie onder andere door evenementen in het Rembrandtpark. Tot slot noemt adressant de vervallen staat van het winkelgebied Jan Evertsenstraat.

Beantwoording zienswijze

3a.
De gemeente onderschrijft het beeld van adressant dat door het bouwen in bestaand stedelijk gebied en de toevoeging van een grote hoeveelheid nieuwbouwwoningen in gebieden als Mercatorpark de druk op de openbare ruimte groter wordt. In de 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050', die op 8 juli 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft de gemeente aangegeven dat verdichting van de bestaande stad nodig is om te voorzien in de urgente woningbehoefte. Mercatorpark is in de omgevingsvisie aangeduid als 'gemengde stadsbuurt'. De opgave voor een gemengde stadsbuurt is als volgt benoemd:
"*Ontwikkeling van woonbuurten met een stedelijke dichtheid en een flink aandeel niet-wonen (vooral in plinten en af en toe in een groter gebouw). Groen krijgt een plek in de straten, buurtparkjes en langs watergangen. Maatschappelijke voorzieningen, ruimte voor nutsvoorzieningen, groen en sport zijn naast ruimte voor wonen en werken onderdeel van de opgave voor de ontwikkeling".*
De gemeente laat bij de inrichting van Mercatorpark de groene uitstraling die het gebied nu heeft zoveel mogelijk in tact. Dit geldt bijvoorbeeld voor de oude bomenrij bij de voormalige gemeentewerf en de bomen langs de randen van het plangebied. Zieke bomen worden vervangen, andere worden verplaatst en waar nodig worden bomen toegevoegd. Sport- en speelmogelijkheden blijven bestaan in het gebied. Weliswaar niet op één plek, in een speeltuin, zoals in de huidige situatie, maar verspreid in het plangebied.

3b.
Ten behoeve van de ontwikkeling van Mercatorpark is een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd. De rapportage is als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd. De relevante stoffen voor luchtkwaliteit zijn stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijnstof. In de berekening is de A10 ook gedetailleerd meegenomen vanwege de nabijheid tot het plan, evenals het verkeer dat in de huidige situatie reeds door het plangebied rijdt. Het rekenmodel is een weergave van de totale verkeersbijdrage. Uit de rekenresultaten volgt dat binnen het plangebied voor alle stoffen wordt voldaan aan de concentratienormen die gelden voor de betreffende stof.
De parkeerdruk is in het plangebied Mercatorpark, in vergelijking tot omliggende gebieden, laag. Om de parkeerdruk niet op te laten lopen, schrijft het gemeentelijke parkeerbeleid voor dat aan nieuwe bewoners geen vergunning voor parkeren op straat wordt uitgegeven. Ook is voor de meeste

nieuwbouwwoningen geen minimum aantal te realiseren parkeerplaatsen verplicht gesteld. Het autoluwer maken van de stad moet er toe leiden dat steeds meer nieuwe bewoners gebruik maken van fiets, openbaar vervoer of deelmobiliteit als vervanging van een eigen auto. Door de mogelijkheid om op straat te parkeren voor nieuwe bewoners uit te sluiten, kan de beschikbare openbare ruimte zo efficiënt mogelijk worden ingezet voor wandelen en fietsen en wordt de verharding zoveel mogelijk vervangen door een groene inrichting.

3c.
Het Rembrandtpark maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark'. Het park zal voor de toekomstige nieuwe bewoners van Mercatorpark, vanwege de nabije ligging, een belangrijke plek voor ontspanning zijn. Naast het bieden van rustige plekken hoort het organiseren van evenementen bij een stad als Amsterdam. Het bestemmingsplan 'Mercatorpark' gaat niet over het wel of niet toestaan van evenementen buiten het plangebied Mercatorpark. Het vergunningenstelsel voor het houden van evenementen is geregeld in de APV (Algemene Plaatselijke Verordening). De terugkerende geluidsoverlast die adressant ervaart als gevolg van evenementen in het Rembrandtpark is bij stadsdeel West onder de aandacht gebracht. Overlast van festivals kan gemeld worden via 14020 (of via meldingen.amsterdam.nl). De klachten worden meegenomen in de evaluatie van de verschillende festivals.
Het gedeelte van de Jan Evertsenstraat waar de detailhandel is gevestigd, maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark'. Het functioneren van een winkelstraat wordt niet geregeld binnen een bestemmingsplan. Voor de straat is vanuit het stadsdeel een gebiedsmakelaar en een winkelstraatmanager aangesteld waar specifieke klachten gemeld kunnen worden. Het is verder aan de eigenaren en huurders om de panden goed te onderhouden. Daar wordt momenteel hard aan gewerkt.

Conclusie

De inhoud van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Adressant 4 – Bird & Bird namens KFC Holdings B.V.

Samenvatting zienswijze

4a.
Adressant kan zich niet verenigen met het plan dat het door adressant gehuurde en onderverhuurde (en voor het KFC restaurant gebruikte) parkeerterrein in zijn geheel verdwijnt, en dat de parkeerplekken slechts deels en op een andere plaats terugkomen. Adressant is van mening dat deze wijziging een directe, negatieve impact heeft op de bedrijfsvoering van het KFC restaurant en hiermee ook de financiële belangen van adressant als huurder en onderverhuurder schaadt. Adressant vindt dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing en dat een ongewijzigde vaststelling in strijd is met artikel 3:2, 3:4 en 3:46 Awb.

4b.
Adressant geeft aan dat het parkeerterrein niet zomaar kan verdwijnen en goede parkeerfaciliteiten voor het KFC restaurant gewaarborgd moeten zijn om de volgende redenen:

- als gevolg van de planontwikkeling zullen er te weinig parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zijn;
- geoormerkte parkeerplaatsen bieden geen gegarandeerde beschikbaarheid; de plaatsen zullen ook door anderen gebruikt worden als er geen strikte handhaving plaatsvindt;
- de ligging van de parkeerplaatsen direct naast de ingang van het KFC restaurant is noodzakelijk voor een goede bereikbaarheid van het restaurant;
- als bezoekers verder naar hun geparkeerde auto moeten lopen, zal dat leiden tot meer afval in de openbare ruimte.

4c.
Adressant heeft kennis genomen van de ingediende zienswijze van haar onderhuurder en onderschrijft de juridisch inhoudelijke bezwaren ervan.

Beantwoording zienswijze

4a.
<u>De bestaande situatie</u>
Het KFC restaurant is gevestigd in het SportPlaza Mercator complex. Deze ruimte, van circa 430 m² bruto vloeroppervlak, en het naastgelegen onbebouwde terrein met drive lane en 39 parkeerplaatsen wordt door KFC Holdings gehuurd van Sportfondsen Amsterdam West B.V., de erfpachter van het SportPlaza Mercator complex. In het erfpachtcontract tussen de gemeente en Sportfondsen Amsterdam West N.V. is bepaald dat de erfpachter verplicht is een gedeelte van het onbebouwde terrein in te richten als veertig autoparkeerplaatsen met een drive lane ten behoeve van het fastfoodrestaurant. Op het parkeerterrein bevinden zich 39 parkeerplaatsen, 1 parkeerplaats bevindt zich op openbaar terrein.
In het vigerende bestemmingsplan 'Mercatorpark 2013' is aan het KFC restaurant, de drive lane en het parkeerterrein de bestemming 'Horeca' toegekend. Het KFC restaurant valt onder de functie 'horeca van categorie 1'. Zowel in het vigerende bestemmingsplan 'Mercatorpark 2013' als het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark' is in artikel 1 de functie 'horeca van categorie 1' als volgt gedefinieerd: 'fastfood (waaronder begrepen automatiek, snackbar, loketverkoop, fastfoodrestaurant en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven)'.

Het parkeerterrein bevindt zich direct aan de westzijde van het KFC restaurant en de drive lane. Het parkeerterrein is voorzien van een betaalpaal en slagboom. De parkeerplaatsen worden commercieel geëxploiteerd voor betaald parkeren en zijn voor iedereen toegankelijk, dat wil zeggen ook voor bezoekers die geen gebruik maken van het KFC restaurant.

De beoogde nieuwe situatie

De planontwikkeling van Mercatorpark heeft tot gevolg dat in de nieuwe situatie het privé parkeerterrein met 39 autoparkeerplaatsen verdwijnt. Het betreffende deel van het erfpachtrecht wordt verworven en de bestemming ter plaatse van het parkeerterrein krijgt de bestemming 'Verkeer' en 'Gemengd – 3'. De drive lane en het KFC restaurant worden conserverend bestemd, wat wil zeggen ze behouden de bestemming 'Horeca'.
Aangezien de drive lane in stand blijft, is in de parkeerbalans, die als bijlage aan de plantoelichting is gevoegd, uitgegaan van een theoretische parkeervraag van 21 parkeerplaatsen ten behoeve van het KFC restaurant. Dit aantal is gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW (het kennisplatform voor mobiliteit in de fysieke leefomgeving). De CROW-norm voor een restaurant bedraagt 8 parkeerplaatsen (pp) per 100 m^2 bruto vloeroppervlak. In het Amsterdamse parkeerbeleid wordt voor horeca standaard uitgegaan van 4 pp/100 m^2 bvo. Deze norm sluit namelijk beter aan bij de stedelijke omgeving waar de dichtheid en nabijheid van (horeca)voorzieningen hoog is en het autogebruik van en naar deze voorzieningen laag. Vanwege de drive lane functie, die een verkeersaantrekkende werking heeft, wordt evenwel voor de theoretische parkeervraag van het KFC restaurant de hogere CROW-norm (8 pp/100 m2 bvo) gebruikt. Om Amsterdam autoluw te maken en meer ruimte te bieden aan langzaam verkeersdeelnemers en de kwaliteit van de openbare ruimte te verhogen is een generiek reductie van 40% op de norm toegepast. De berekening van de theoretische parkeervraag is dan als volgt: 430/100 m^2 bvo x 8 pp = 34,4 pp – 40% = 20,6 ≈ 21 parkeerplaatsen. In de parkeerbalans is in de totale vraag naar parkeerplaatsen rekening gehouden met 21 parkeerplaatsen. Ruimtelijk zijn deze parkeerplaatsen in te passen in de directe nabijheid van het KFC restaurant en planologisch-juridisch toegestaan binnen de bestemming 'Verkeer'. Of de parkeerplaatsen geoormerkt worden en op welke wijze, zal in het minnelijk overleg in het kader van de onteigeningsprocedure met erfpachter, huurder en exploitant aan de orde komen.

Belangenafweging

De gemeente realiseert zich dat de ontwikkeling van Mercatorpark consequenties heeft voor adressant, als huurder van het onbebouwde terrein met 39 parkeerplaatsen. De gemeente vindt echter dat de algemene belangen die samenhangen met de woningbouwopgave en de ontwikkeling van het plangebied tot een woon – werkgebied zwaarder wegen dan het individuele belang van de huurder. In de 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050', die op 8 juli 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft de gemeente aangegeven dat verdichting van de bestaande stad nodig is om te voorzien in de urgente woningbehoefte. Mercatorpark is in de omgevingsvisie aangeduid als 'gemengde stadsbuurt'. Dit zijn woonbuurten met een stedelijke dichtheid en een flink aandeel niet-wonen. Deze opgave is een voortzetting van de ambitie zoals benoemd in de 'Structuurvisie Amsterdam 2040', waarin Mercatorpark reeds was aangewezen als een gebied voor 'wonen – werken'.
Op 20 april 2022 heeft de gemeenteraad de Investeringsnota en het Stedenbouwkundig Plan Mercatorpark vastgesteld. In het Stedenbouwkundig Plan is de woningbouwopgave uitgewerkt voor zes bouwvelden. Gedurende het ontwerpproces zijn binnen Mercatorpark de mogelijkheden voor een optimale verdeling van de bouwvelden onderzocht waarbij rekening is gehouden met de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. De woningbouwopgave en de noodzakelijke verdichting leiden ertoe dat het wegdeel Admiraal Helfrichstraat opschuift wat gevolgen heeft voor het voortbestaan van

het parkeerterrein.
Gelet op het zorgvuldigheidsbeginsel zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan alle relevante feiten en de nodige kennis verzameld over de af te wegen belangen. De gemeente heeft echter geen inzicht in de financiële bedrijfsvoering van adressant. Uit de gesprekken die de gemeente gevoerd heeft met de onderhuurder (i.c. de exploitant van het KFC restaurant) van adressant is niet gebleken waaruit de afhankelijkheid van de parkeerplaatsen voor de bedrijfsvoering bestaat. Nu niet duidelijk is hoeveel parkeerplaatsen minimaal noodzakelijk zijn voor de continuering van de bedrijfsvoering en vooral ook de feitelijke omstandigheid dat de parkeerplaatsen niet exclusief gebruikt worden door bezoekers van het KFC restaurant, maar ook niet-bezoekers worden toegelaten tot het terrein, is de gemeente nagegaan hoeveel parkeerplaatsen gemiddeld aanwezig zijn bij fastfoodrestaurants. De gemeente is tot de conclusie gekomen dat het KFC restaurant moeilijk te vergelijken is door de ligging in stedelijk gebied én op korte afstand van de afrit A10. Fastfoodrestaurants binnen stedelijk gebied bezitten doorgaans geen eigen parkeerplaatsen en geen drive lane, terwijl fastfoodrestaurants op bedrijventerreinen of solitair gelegen langs snelwegen gemiddeld 48 parkeerplaatsen ter beschikking hebben. De ligging in stedelijk gebied maakt de beoordeling anders, aangezien het KFC restaurant, anders dan op een solitaire locatie het geval zou zijn, vanuit verschillende kanten te bereiken is en met verschillende vervoerswijzen. Bovendien biedt de ligging in de nabijheid van andere voorzieningen, bedrijven en woningen een potentieel aan klanten. Aangezien het KFC restaurant moeilijk te vergelijken is, is in de parkeerbalans uitgegaan van de CROW norm voor fastfoodrestaurants. Door in de parkeerbalans rekening te houden met 21 parkeerplaatsen voor de functie 'horeca van categorie 1' met een drive lane acht de gemeente dit niet onredelijk in verhouding tot het te dienen doel.
In het Investeringsbesluit Mercatorpark zijn de kosten opgenomen die nodig zijn voor de verwerving van het benodigde deel van het erfpachtrecht. De rechten van adressant, als huurder en belanghebbende, zijn gewaarborgd door de procedure in het kader van de onteigening.

4b.

<u>Aantal en beschikbaarheid van parkeerplaatsen in de openbare ruimte</u>

Om de stad bereikbaar te houden zijn maatregelen ten aanzien van parkeren en mobiliteit opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Auto' en de 'Agenda Amsterdam Autoluw' die respectievelijk in 2017 en in 2019 zijn vastgesteld. De verdichting leidt ertoe dat de druk op de openbare ruimte en daarmee de urgentie voor autoluw toeneemt. Er zijn maatregelen benoemd om de instroom van auto's in de stad te verminderen en de impact van de auto te verkleinen. Met de verwachte groei van het aantal woon- en werklocaties is het noodzakelijk dat de gemeente grenzen stelt aan het aantal geparkeerde auto's in de openbare ruimte. Met het oog op het autoluw maken van het gebied binnen de ring A10 zal in zijn algemeenheid het aantal parkeerplaatsen op straat kleiner worden. Tegelijkertijd moet de stad bereikbaar blijven. Bewoners, bedrijven en voorzieningen moeten bezoek kunnen blijven ontvangen.
De bestuurlijke keuze die de gemeente heeft gemaakt houdt onder andere in dat bij nieuwbouw geen parkeervergunning aan bewoners en werknemers wordt verleend voor parkeren op straat, ongeacht de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op eigen terrein. Bezoekers parkeren daarentegen over het algemeen wel op straat.
Voor het plangebied is een parkeerbalans opgesteld om inzicht te krijgen in het aantal parkeerplaatsen dat in de openbare ruimte nodig is voor bezoekers van de bestaande en nieuwe functies. Het fastfoodrestaurant van adressant is een bestaande functie en in de parkeerbalans is rekening gehouden met het wegvallen van het gehuurde parkeerterrein waardoor bezoekers én personeel van het restaurant aangewezen zijn op parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Bij het vaststellen van parkeernormen voor voorzieningen, waaronder horeca, vormen de actuele kencijfers van de CROW het uitgangspunt, gecombineerd met actuele Amsterdamse gegevens over de verkeersgeneratie van specifieke functies. In

de parkeerbalans zijn deze uitgangspunten overgenomen.
Het KFC ligt in stedelijk gebied binnen de ring A10 waar de ruimte schaars is en gedeeld moet worden met meerdere, verschillende gebruikers. In het plangebied bedraagt de totale parkeervraag van *bezoekers* van de woningen en van de bestaande en nieuwe functies circa 287 autoparkeerplaatsen. Omdat de parkeervraag van deze afzonderlijke functies op verschillende momenten van de dag/week plaatsvindt, is het niet nodig om de som van het aantal per functie berekende parkeerplaatsen aan te leggen. De totale parkeervraag komt, rekening houdend met dubbelgebruik van parkeerplaatsen, uit op 191 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit aantal is gebaseerd op aanwezigheidspercentages op een zaterdagavond, het maatgevende moment. Parkeerplaatsen van vergunninghouders, parkeerplaatsen voor laden en lossen, taxiplaatsen en parkeerplaatsen voor mindervaliden zijn niet als dubbelgebruik gerekend. De 21 parkeerplaatsen ten behoeve van het KFC restaurant zijn eveneens niet meegerekend voor dubbelgebruik. In de parkeerbalans is het worst case uitgangspunt gehanteerd dat de 21 parkeerplaatsen voor 100% gebruikt worden door bezoekers en werknemers van het KFC restaurant. Het aantal van 191 parkeerplaatsen, zoals in de parkeerbalans is berekend, kan ruimtelijk worden ingepast. Daarnaast is er overcapaciteit in de bestaande gemeentelijke parkeergarages in en net buiten het plangebied. De beschikbaarheid en aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de bestaande en nieuwe functies acht de gemeente dan ook voldoende.

<u>Strikte handhaving van geoormerkte parkeerplaatsen</u>
Adressant stelt terecht dat strikte handhaving van geoormerkte parkeerplaatsen niet gegarandeerd kan worden. Voor handhavers is nauwelijks te achterhalen wie wel en wie niet gebruik mogen maken van de parkeerplaatsen. Dit is in de huidige situatie ook niet aan de orde, gezien de feitelijke omstandigheid dat de parkeerplaatsen niet exclusief gebruikt worden door bezoekers van het KFC restaurant, maar ook niet-bezoekers worden toegelaten tot het terrein.
De gemeente acht het hanteren van het begrip 'oormerken' in het kader van het bestemmingsplan bij nader inzien niet gepast. Of de parkeerplaatsen geoormerkt worden en op welke wijze zal in het minnelijk overleg in het kader van de onteigeningsprocedure met erfpachter, huurder en exploitant aan de orde komen.

<u>Bereikbaarheid parkeerplaatsen</u>
De gronden rond de KFC vestiging hebben de bestemming 'Verkeer' waarbinnen parkeerplaatsen zijn toegestaan. In de nieuwe beoogde situatie is aan de westzijde van de drive lane ruimte voor 21 parkeerplaatsen. De afstand tot de ingang van het restaurant is daarmee gelijk aan de huidige situatie. Aan de zijde van het talud van de Jan van Galenstraat, tegenover de ingang van het restaurant, zijn eveneens parkeerplaatsen aanwezig. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie kunnen bezoekers van het KFC restaurant hier gebruik van maken.
De gemeente verwacht dat hiermee voldoende beschikbare parkeerruimte is in de nabijheid van de entree van het KFC restaurant.

<u>Afval</u>
Adressant vreest voor een toename van afval als bezoekers op grotere afstand van het KFC restaurant moeten parkeren. Het ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark' maakt het nog steeds mogelijk om op korte afstand van het KFC restaurant te parkeren. In de huidige situatie kan niet worden uitgesloten dat bezoekers van het KFC restaurant niet op grotere afstand parkeren en daar afval achterlaten. Ook de aanwezigheid van afvalbakken sluit niet uit dat er zwerfafval ontstaat. In de huidige situatie is dit reeds het geval.

4c.
De bijlage bij de zienswijze is de ingediende zienswijze van adressant 5. Voor de inhoudelijke behandeling van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder adressant 5.

Conclusie

De inhoud van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het begrip 'oormerken' is verwijderd uit de plantoelichting.

Adressant 5 – Poelmann van den Broek Advocaten namens I&F Jan van Galen B.V.

Samenvatting zienswijze

5a.
Adressant kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan, omdat het door adressant voor het KFC restaurant gebruikte parkeerterrein in zijn geheel verdwijnt en de parkeerplekken slechts deels en op een andere plaats terugkomen. Adressant is van mening dat geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing en dat een ongewijzigde vaststelling in strijd komt met artikel 3:2 en 3:46 Awb. Het plan is onzorgvuldig voorbereid, niet toereikend gemotiveerd en er heeft een onevenwichtige belangenafweging plaatsgevonden.

5b.
Adressant geeft aan dat de bedrijfsvoering van adressant door het verdwijnen van het parkeerterrein onevenredig wordt beperkt om de volgende redenen:

- als gevolg van de planontwikkeling zullen er te weinig parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zijn;
- geoormerkte parkeerplaatsen bieden geen gegarandeerde beschikbaarheid; de plaatsen zullen ook door anderen gebruikt worden als er geen strikte handhaving plaatsvindt;
- de ligging van de parkeerplaatsen direct naast de ingang van het KFC restaurant is noodzakelijk voor een goede bereikbaarheid van het restaurant;
- als bezoekers verder naar hun geparkeerde auto moeten lopen, zal dat leiden tot meer afval in de openbare ruimte.

5c.
Adressant vreest een beperking van de bestaande en toekomstige bedrijfsactiviteiten van haar KFC filiaal als gevolg van de aan de parkeerplaats toegekende bestemmingen en de voorziene nieuwe woningen, om de volgende redenen:

- het plan beoogt een ontsluiting die nadelig is voor de bedrijfsvoering. Het college had moeten kiezen voor een alternatieve ontsluiting van het plangebied;
- in verband met de korte afstand tot de nieuw te realiseren woonbebouwing zullen omwonenden hinder ondervinden vanwege (geluid)overlast door gebruik van de drive lane en in het bijzonder de bestelpaal;
- het plan staat een mogelijke toekomstige uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten in de weg;
- de bereikbaarheid van de drive lane en het restaurant voor laden en lossen is onvoldoende gewaarborgd door de bebouwingsmogelijkheden en gewijzigde bestemming op zeer korte afstand van het KFC restaurant.

Beantwoording zienswijze

5a.
Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van adressant 4 onder 4a.

5b.
Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van

adressant 4 onder 4b.

5c.

Alternatieve ontsluiting

Voor het wegdeel van de Admiraal Helfrichstraat, dat gelegen is tussen het Triade kantoorgebouw en het SportPlaza Mercator complex, heeft de gemeente verschillende varianten onderzocht. De mogelijkheden voor het verplaatsen van de weg zijn beperkt door de aanwezige gebouwen en de taluds van de A10 en de Jan van Galenstraat. Het wegdeel en het parkeerterrein op de huidige locatie in stand laten heeft tot gevolg dat de voetprint van de beoogde nieuwe woontoren (MW3) te klein wordt voor een optimale verdeling van het programma. Het opheffen van het wegdeel is niet aan de orde nu de planontwikkeling 600 woningen beoogt en de doorstroming van het lokale verkeer op een vlotte en veilige manier moet plaatsvinden. Naast het verkeersoogpunt is in het kader van het Bro- vooroverleg door de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland aangegeven dat een goede ontsluiting van het plangebied vereist is, waarbij van de risicobron (i.c. de A10) af kan worden gevlucht. Het opheffen van het wegdeel Admiraal Helfrichstraat zou dit onmogelijk maken. De optie die overblijft is het verschuiven van de weg in oostelijke richting.

Overlast voor omwonenden

Ten aanzien van de milieuzonering is de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' geraadpleegd bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. De afstand van de beoogde nieuwbouwwoningen ten opzichte van het KFC restaurant en de drive lane bedraagt 18,5 meter. (Fastfood)restaurants (SBI code 5610) vallen onder milieucategorie 1 en in een gemengd gebied wordt een richtafstand van 10 meter gehanteerd, waarmee ze inpasbaar zijn nabij woningen.
De milieugevolgen van de planontwikkeling zijn onderzocht. Maatgevend voor het plangebied is het aspect geluid. Naast wegverkeerslawaai zijn in het akoestisch onderzoek, dat als bijlage aan de plantoelichting is gevoegd, de relevante inrichtingen in het plangebied betrokken, waaronder het KFC restaurant. In het akoestisch onderzoek is met betrekking tot het KFC restaurant rekening gehouden met het volgende: de openingstijden van het restaurant en de drive lane; het aantal bezoekers van het restaurant en de drive lane; de verdeling van de bezoekers over de dag- , avond-, en nachtperiode; het aanrijden van auto's en het stationair draaien bij de drive lane; de aanwezigheid van een afzuiginstallatie en het legen van de afvalcontainers. Uit de onderzoeksresultaten volgt dat met de gemiddelde geluidbelasting van ten hoogste 52 dB(A) in de dagperiode niet wordt voldaan aan stap 2 van de VNG Handreiking. De overschrijding wordt veroorzaakt door de koelinstallatie van het zwembad in combinatie met de auto's die door de drive lane van het KFC restaurant rijden. Echter, in het plangebied is het wegverkeerslawaai als gevolg van de Jan van Galenstraat en de A10 de maatgevende geluidsbron. De geluidsbelasting op de gevels van bouwveld MW3 (Gemengd – 3) als gevolg van deze wegen is hoger dan de geluidsbelasting veroorzaakt door het aanrijden van auto's en het stationair draaien bij de drive lane. In de planregels is een woon- en leefklimaat geborgd dat volgens Amsterdams geluidbeleid aanvaardbaar is. Bovendien voorziet het ontwerpbestemmingsplan niet in de functie 'woonruimten' in de eerste bouwlagen tot 10 meter.

Toekomstige uitbreiding

Een uitbreiding van de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Mercatorpark 2013' niet toegestaan. Verder is in de gesprekken die de gemeente gevoerd heeft met adressant niet gebleken van concrete toekomstige uitbreidingsplannen van de bedrijfsactiviteiten. In het ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark' is daar dan ook geen rekening mee gehouden.

Laad- en losactiviteiten en hoogtebegrenzer

De openbare ruimte zal vanwege de planontwikkeling opnieuw worden ingericht. In het ontwerp zal rekening worden gehouden met de hoogtebegrenzer, de huidige laad- en losactiviteiten ten behoeve van het KFC restaurant en het uitrijden van de drive lane. Er zijn meerdere opties om de hoogtebegrenzer te plaatsen waarbij de zichtbaarheid gegarandeerd kan worden. Waar nodig zal met adressant worden afgestemd welke optie het meest geschikt is voor het plaatsen van de hoogtebegrenzer. De laad- en losactiviteiten kunnen op de huidige locatie blijven plaatsvinden.

Conclusie

De inhoud van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het begrip 'oormerken' is verwijderd uit de plantoelichting van het bestemmingsplan zoals in de beantwoording van de zienswijze van adressant 4 onder 4b. is aangegeven.

Adressant 6 – Van Benthem & Keulen namens Sportfondsen Amsterdam West B.V.

Samenvatting zienswijze

6a.
Adressant is van mening dat de formulering van de planregel van de enkelbestemming 'Horeca' niet strookt met de voorwaarden uit het erfpachtcontract tussen adressant en de gemeente, waaruit expliciet volgt dat een deel van het onbebouwde terrein dient te worden ingericht – en in stand moet worden gelaten – ten behoeve van 40 parkeerplaatsen en een drive-lane voor het fastfoodrestaurant. Volgens adressant is het aantal op grond van het erfpachtcontract in stand te houden parkeerplaatsen, op grond van het ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark' niet mogelijk binnen de gronden met de bestemming 'Horeca', omdat de ruimte daarvoor te beperkt is.

6b.
Adressant stelt dat uit de formulering van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark' niet volgt dat een aantal parkeerplaatsen binnen de bestemming 'Horeca' expliciet is bestemd ten behoeve van de functie 'horeca van categorie 1', waaronder een fastfoodrestaurant valt. Nu de 21 'geoormerkte' parkeerplaatsen niet als zodanig planologisch zijn verankerd, ook niet binnen de bestemming 'Verkeer', brengt dit rechtsonzekerheid met zich mee. Ten aanzien van parkeerplaatsen op gronden met de bestemming 'Verkeer' geldt bovendien dat deze parkeerplaatsen, juist vanwege het openbare karakter van deze bestemming, door eenieder gebruikt kunnen worden en niet alleen door bezoekers (of medewerkers) van het fastfoodrestaurant.

6c.
Adressant benadrukt dat de aanwezigheid van een parkeerterrein essentieel en noodzakelijk is als onderdeel van de bedrijfsvoering. Daarbij is ook aangegeven dat de realisatie van parkeerplaatsen in de zeer nabije omgeving van adressant acceptabel zou zijn. Besproken is de aanleg van parkeerplaatsen aan de oostzijde van adressant binnen de huidige en toekomstige verkeersbestemming aldaar. Daarover is echter niets opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het is zeer opvallend dat de gemeente bij herontwikkeling van dit deelgebied ook een herberekening wat betreft de parkeerbehoefte heeft verricht bij reeds bestaande functies, namelijk de aanwezige horecagelegenheden en het fastfoodrestaurant.

6d.
Volgens adressant wordt in de plantoelichting de indruk gewekt dat een inperking van de ligweide uitsluitend is bedoeld ten behoeve van het verruimen van de sport- en spelmogelijkheden in de openbare ruimte, terwijl ook woningbouw en andere functies mogelijk zijn.

6e.
Adressant is van mening dat haar belangen onvoldoende zijn betrokken in de planvorming. Er hebben weliswaar algemene inspraakavonden en bijeenkomsten plaatsgevonden, maar van daadwerkelijke participatie en inspraak ten tijde van de planvorming is volgens adressant geen sprake geweest. Uit de individuele gesprekken die met de gemeente zijn gevoerd, is bij adressant de indruk ontstaan dat van daadwerkelijke invloed op de planvorming nooit sprake is geweest. Adressant heeft ook nooit duidelijkheid gekregen over het (tijds)verloop van het project.

6f.
Adressant is van mening dat het verkeersonderzoek en het stikstofonderzoek onduidelijk en onvolledig zijn. Het onderzoeksgebied dat voor het verkeersonderzoek is toegepast komt niet overeen met het

onderzoeksgebied zoals gehanteerd voor het stikstofonderzoek, waardoor de conclusies in de rapporten niet te herleiden zijn. De zinssnede "Er zijn geen maatregelen gepland die betrekking hebben op parkeren" strookt niet met het feit dat bestaande functies ten onrechte worden gekort in parkeerplaatsen.

Beantwoording

6a.
Adressant, Sportfondsen Amsterdam West BV., is erfpachter van de bebouwing en het terrein dat bekend staat als SportPlaza Mercator. Het gebouw bestaat (onder meer) uit een zwembad, fitnesschool, een fysiotherapiepraktijk en horecagelegenheden zoals een koffiebar, café en fastfoodrestaurant. Het onbebouwde terrein bestaat (onder meer) uit een buitenzwembad, ligweiden, een drive lane en onbebouwde parkeervoorzieningen. Adressant verhuurt aan KFC Holdings BV. (adressant 4) een ruimte van circa 430 m^2 bruto vloeroppervlak en een deel van het onbebouwde terrein. In het erfpachtcontract tussen de gemeente en Sportfondsen Amsterdam West N.V. is bepaald dat de erfpachter verplicht is een gedeelte van het onbebouwde terrein in te richten als veertig autoparkeerplaatsen met een drive lane ten behoeve van het fastfoodrestaurant. Op het parkeerterrein bevinden zich 39 parkeerplaatsen, 1 parkeerplaats bevindt zich op openbaar terrein. In het vigerende bestemmingsplan 'Mercatorpark 2013' is aan het parkeerterrein, de drive lane en het KFC restaurant de bestemming 'Horeca' toegekend en aan de overige delen van het SportPlaza complex de bestemming 'Recreatie'.
Uit vaste jurisprudentie volgt dat bestaand legaal gebruik als zodanig in het bestemmingsplan dient te worden bestemd. Indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, kan uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening daarvan worden afgezien. In dat geval kan het bestaande legale gebruik onder het overgangsrecht worden gebracht, mits de raad aannemelijk maakt dat het gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd. Dat is het geval, in het ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark' wijzigt de bestemming van het parkeerterrein van 'Horeca' naar 'Verkeer' en 'Gemengd – 3' ten behoeve van de planontwikkeling. Voor de verwerving van het benodigde deel van het erfpachtrecht van adressant zal een procedure worden gestart, bestaande uit een minnelijk verwervingstraject gevolgd door eventueel een onteigeningsprocedure. Adressant heeft hierbij recht op een volledige schadeloosstelling op grond van de Omgevingswet.

6b.
In het vigerende bestemmingsplan 'Mercatorpark 2013' is het zelfstandige gebruik van de gronden ten behoeve van parkeervoorzieningen opgenomen in de regels van de bestemming 'Horeca'. Zowel in het vigerende bestemmingsplan als in het ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark' is geen regel opgenomen waaruit volgt dat de parkeerplaatsen expliciet zijn bestemd ten behoeve van de functie 'horeca van categorie 1', waaronder een fastfoodrestaurant valt. Het expliciete gebruik van het parkeerterrein ten behoeve van de functie fastfoodrestaurant is bepaald in het erfpachtcontract tussen adressant en de gemeente. Ten behoeve van de planontwikkeling wordt het benodigde deel van het erfpachtrecht verworven. Adressant geeft aan dat ten aanzien van parkeerplaatsen op gronden met de bestemming 'Verkeer' geldt, dat de parkeerplaatsen juist vanwege het openbare karakter van deze bestemming door eenieder gebruikt kunnen worden en niet alleen door bezoekers (of medewerkers) van het fastfoodrestaurant. In de huidige situatie worden de parkeerplaatsen op het privé parkeerterrein niet exclusief gebruikt door bezoekers van het KFC restaurant, maar worden ook niet-bezoekers toegelaten tot het terrein. De gemeente acht het hanteren van het begrip 'oormerken' in het kader van het bestemmingsplan bij nader inzien niet gepast. Of de parkeerplaatsen geoormerkt worden en op welke

wijze zal in het minnelijk overleg in het kader van de onteigeningsprocedure met erfpachter, huurder en exploitant aan de orde komen.

6c.
Het expliciete gebruik van het parkeerterrein ten behoeve van de functie fastfoodrestaurant is bepaald in het erfpachtcontract tussen adressant en de gemeente. Adressant benadrukt dat de aanwezigheid van een parkeerterrein essentieel en noodzakelijk is als onderdeel van de bedrijfsvoering. Het voorstel van adressant om de parkeerplaatsen ten behoeve van het fastfoodrestaurant aan de oostzijde van het SportPlaza complex te realiseren, is door de gemeente voorgesteld aan de exploitant van het KFC restaurant. De exploitant acht de afstand echter te groot voor de bezoekers van het KFC restaurant. Uit de gesprekken die de gemeente gevoerd heeft met de exploitant en de erfpachter is niet gebleken waaruit de afhankelijkheid van de parkeerplaatsen voor de bedrijfsvoering bestaat. Nu niet duidelijk is hoeveel parkeerplaatsen minimaal noodzakelijk zijn voor de continuering van de bedrijfsvoering van het KFC restaurant en vooral ook de feitelijke omstandigheid dat de parkeerplaatsen niet exclusief gebruikt worden door bezoekers van het KFC restaurant, maar ook niet-bezoekers worden toegelaten tot het terrein, heeft de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening een parkeerbalans opgesteld om inzicht te krijgen in het aantal parkeerplaatsen dat in de openbare ruimte nodig is voor bezoekers van de bestaande en nieuwe functies. Een groot deel van de bezoekers van de bestaande functies is in de huidige situatie aangewezen op parkeerplaatsen in de openbare ruimte, waaronder alle functies binnen het SportPlaza complex, met uitzondering van die van het KFC restaurant.
Door het wegvallen van het gehuurde parkeerterrein zijn ook de bezoekers én het personeel van het KFC restaurant aangewezen op parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In de parkeerbalans is rekening gehouden met een theoretische parkeervraag van 21 parkeerplaatsen ten behoeve van het KFC restaurant. Bij het vaststellen van parkeernormen voor voorzieningen, waaronder horeca, vormen de actuele kencijfers van de CROW het uitgangspunt, gecombineerd met actuele Amsterdamse gegevens over de verkeersgeneratie van specifieke functies. In de parkeerbalans zijn deze uitgangspunten overgenomen. Zie hiervoor ook de beantwoording van de zienswijze van adressant 4. Adressant wordt, indien er geen minnelijke overeenstemming met hem wordt bereikt bij een eventuele onteigening op basis van de Omgevingswet volledig schadeloos gesteld.

6d.
Het zuidelijke gedeelte van de ligweide is deels in erfpacht uitgegeven aan adressant en een deel huurt adressant van de gemeente Amsterdam. Op grond van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark' blijkt welke functies binnen de bestemmingen 'Groen', 'Gemengd – 4' en 'Maatschappelijk' zijn toegestaan. Dat zijn zoals adressant terecht opmerkt, ook andere functies dan sport- en spelvoorzieningen. Het tekstgedeelte, op pagina 19 van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan waar adressant naar verwijst, gaat in op de beoogde situatie van de openbare ruimte en de daarin te realiseren groen-, sport- en speelvoorzieningen. Naar aanleiding van de zienswijze zal aanvullend hierop een tekstgedeelte over de ligweide ten behoeve van de andere functies die binnen de bestemmingen zijn toegestaan, worden toegevoegd, zodat de plantoelichting een juiste en volledige weergave van het daadwerkelijk toegestane gebruik van deze gronden weergeeft conform de planregels.

Over het afstoten van een deel van de ligweide is meermaals gecorrespondeerd en gesproken tussen adressant (en diens voorganger) en de gemeente. Adressant heeft naar aanleiding van een gesprek met de gemeente op 16 april 2019 tekeningen gedeeld en in e-mails aangegeven dat een oppervlakte van de ligweide van 7.500 m^2 het absolute minimum is om als openluchtzwembad nog bestaansrecht te behouden. De tekening met de verkleinde ligweide is opgenomen in het stedenbouwkundig plan, dat in

2022 door de gemeenteraad is vastgesteld, en is uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling. De verwerving van een deel van de ligweide is noodzakelijk in verband met de beoogde realisering van enerzijds een woongebouw en integraal kindcentrum en anderzijds om de groene ruimte een openbare functie te geven. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid centraal door het plangebied een voet/fietspad aan te leggen en groene verblijfsruimten te creëren die openbaar gebruikt kunnen worden.

6e.
Vanwege de impact van de plannen op de omgeving is gedurende de planvorming op verschillende momenten de mogelijkheid geboden om kennis te nemen en de plannen te bespreken. Vanaf september 2019 heeft de gemeente informatieavonden georganiseerd om de bewoners en gebruikers van en rond Mercatorpark te informeren over de gebiedsontwikkeling. Met adressant is vanaf die periode geregeld overleg geweest over de ligweide en het parkeerterrein, middels e-mails en persoonlijke gesprekken. In maart 2020 heeft de gemeente de start van het participatieproces ten aanzien van het stedenbouwkundige plan aangekondigd. Vanwege Covid-19 werd de bijeenkomst van 23 maart 2020 geannuleerd en hebben er in juni en juli 2020 vier digitale informatiebijeenkomsten plaatsgevonden. De bijeenkomsten gingen specifiek over de woningbouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte. In het najaar van 2020 hebben persoonlijke gesprekken plaatsgevonden met adressant waarin duidelijk werd dat adressant het parkeerterrein wenst te behouden. Vervolgens is de concept investeringsnota en het concept stedenbouwkundig plan door het college vrij gegeven voor inspraak. Tijdens de inspraakperiode, die liep van 11 maart tot en met 21 april 2021, is een digitale bijeenkomst georganiseerd. In het najaar van 2021 zijn enkele wijzigingen in het stedenbouwkundig plan opgenomen waarover belanghebbenden wederom zijn geïnformeerd via een online bijeenkomst in januari 2022. Zowel in januari als februari 2022 zijn met adressant gesprekken gevoerd over de noodzaak van verwerving van een deel van de ligweide en het parkeerterrein voor de gebiedsontwikkeling. In mei 2022 is met adressant gesproken over de taxatie van de ligweide en het parkeerterrein. Gedurende de aanloop naar vaststelling van het bestemmingsplan en in de periode daarna zal de gemeente verder met de erfpachter in gesprek treden over het vervolgtraject.

6f.
In het 'Verkeersonderzoek Jan Evertsenstraat West', waarvan de rapportage als bijlage aan de plantoelichting is toegevoegd, is op pagina 7 in figuur 1 het studiegebied weergegeven. Voor het verkeersonderzoek bestaat geen aanleiding om het studie- of onderzoeksgebied verder uit te breiden. Het plangebied Mercatorpark maakt onderdeel uit van het projectgebied Jan Evertsenstraat West dat een viertal deelgebieden omvat. Om inzicht te krijgen in de verkeerseffecten van het totale projectgebied zijn de programma's van de deelgebieden in samenhang onderzocht waardoor ook een beeld wordt verkregen van eventuele knelpunten op nabijgelegen kruispunten. Voor het verkeersonderzoek is gebruikt gemaakt van het Verkeersmodel Amsterdam (VMA). De bestaande functies zijn reeds opgenomen in het basismodel. Daaraan zijn de beoogde programma's en bijbehorende sociaal economische gegevens van de deelgebieden toegevoegd.
De zinsnede, op pagina 10 van de rapportage, "Er zijn geen maatregelen gepland die betrekking hebben op parkeren" heeft betrekking op het bewonersparkeren. In het ontwerpbestemmingsplan Mercatorpark zijn geen maatregelen opgenomen die afwijken van het parkeerbeleid ten aanzien van bewonersparkeren. Het Verkeersmodel Amsterdam (VMA) gaat voor bewonersparkeren uit van de maximale normen – 1 parkeerplaats per woning – zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Auto'. Dit is een 'worst case scenario', wat wil zeggen dat het aantal autoverplaatsingen niet wordt beperkt door het autobezit per huishouden of door de beschikbaarheid van parkeerplaatsen.

Adressant geeft aan dat het onderzoeksgebied in de stikstofonderzoeken, uitgevoerd door advies- en ingenieursbureau Tauw, veel ruimer is dan in het verkeersonderzoek. Voor de berekening (AERIUS versie 2023.0.1) van de stikstofdepositie zijn de verkeersgegevens, voor de autonome situatie en de plansituatie, gebruikt. Conform de aanwijzingen in de Instructie gegevensinvoer voor AERIUS berekeningen is het verkeer meegenomen tot het zich verdund heeft tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer. In het stikstofonderzoek is gekozen om de verkeersstroom mee te nemen totdat het verschil tussen de autonome situatie en de plansituatie minder bedraagt dan 2% van de verkeersdruk op de onderliggende wegen in de autonome situatie. Daarmee ontstaat het verkeersnetwerk zoals weergegeven in figuur 4.1. 'Reikwijdte van het betrokken verkeersnetwerk' op pagina 9 van het 'Onderzoek stikstofdepositie' dat als bijlage aan de plantoelichting is gevoegd. In de berekening, van de stikstofdepositie tijdens de bouwfase, is volgens adressant enkel de berekening uit 2025 toegevoegd, terwijl de bouwwerkzaamheden van 2025 tot 2028 lopen. Dit is correct, bij de berekening is ervan uitgegaan dat het bestemmingsplan Mercatorpark in 2025 is vastgesteld en het programma dat is toegestaan, uitgevoerd kan worden. Dat de bouwwerkzaamheden in werkelijkheid gefaseerd plaats zullen vinden, betekent dat de berekening een worstcase scenario laat zien. Adressant vermeldt dat tabel B1 niet voorkomt in het TNO rapport dat Tauw heeft geraadpleegd voor het stikstofonderzoek. Dat is juist. Tabel B1 maakt onderdeel uit van bijlage 1 van de stikstofrapportage zoals bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark'. De kengetallen genoemd in de tabel zijn ontleend aan het TNO rapport over het bepalen van de NOx en NH_3 emissies van mobiele werktuigen.

Conclusie

De inhoud van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het begrip 'oormerken' is verwijderd uit de plantoelichting van het bestemmingsplan zoals reeds onder de beantwoording van de zienswijze van adressant 4 onder 4b. is aangegeven. In de plantoelichting zal een tekstgedeelte worden opgenomen over de verkleining van de ligweide.

3. Wijzigingen

Aan het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen zijn enkele wijzigingen in de regels en de verbeelding aangebracht. Aanleiding voor de wijzigingen is de ontvangen zienswijze van adressant 4, 5 en 6 zoals in paragraaf 2 is beschreven. De ambtelijke wijzigingen hebben betrekking op inhoudelijke wijzigingen en aanpassingen van redactionele aard.

Wijzigingen in de verbeelding naar aanleiding van de zienswijzen:

- Geen wijzigingen.

Wijzigingen in de regels naar aanleiding van de zienswijzen:

- Geen wijzigingen.

Wijzigingen in de toelichting naar aanleiding van de zienswijzen:

- In paragraaf 2.3.2 is op pagina 13 een tekstgedeelte toegevoegd over de ligweide.
- In paragraaf 6.2.3 is op pagina 66 en op pagina 68 het begrip 'oormerken' verwijderd en de tekstgedeelten aangepast.

Ambtelijke wijzigingen in de verbeelding:

- Het bestemmingsvlak met de bestemming 'Gemengd – 3' is aan de noordzijde met 8 meter verruimd. Deze aanpassing is gedaan ten behoeve van het beoogde programma en een optimale verdeling daarvan. Het aantal m² bruto vloeroppervlak wijzigt niet, waardoor het maximum bebouwingspercentage van 60 naar 52% is bijgesteld.
- De functieaanduiding 'sgd-1' binnen de bestemming 'Gemengd – 3' is verwijderd, aangezien hier geen planregel aan verbonden is.

Ambtelijke wijzigingen in de regels:

- Artikel 4 lid 4.5 onder c is gewijzigd en luidt als volgt: "ten aanzien van de op grond van lid 4.1 toegestane functie 'horeca van categorie 2' geldt dat muziekactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan in de kelder, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat in de dag-, avond- en nachtperiode de geluidbelastingen ter plaatse van de beoogde woningen voldoen aan de richt- en voorkeursgrenswaarden".
- In artikel 7 lid 1 onder a is 'maatschappelijke voorzieningen' vervangen door 'maatschappelijke dienstverlening'.
- Artikel 8 lid 8.2.3 onder a is gewijzigd en luidt als volgt: "maximum bouwhoogte geluidscherm, plastieken en kunstobjecten: 6 meter".

Ambtelijke wijzigingen in de toelichting:

- In paragraaf 6.2.3 is op pagina 68 het aantal parkeerplaatsen in de tekst gewijzigd van 126 naar 109 conform de tabel daaronder.
- In paragraaf 5.4 is tekst over het aanvullende onderzoek ten behoeve van de bestemming 'Gemengd – 3' toegevoegd.

Bijlagen

Geanonimiseerde zienswijzen

Amsterdam, 7 december 2023

Betreft Bestemmingsplan Mercatorpark:
Over de toekomst van de Orteliuskade :**sluiproute of woonstraat**
reactie van Bewonersgroep "Kade Autoluw"

Gemeente
Amsterdam
12 DEC. 2023
Ontvangen

aan: Mevr. M. van Baaren
Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Iedere bewoner van deze prachtige straat weet dat er per dag honderden auto's een weg zoeken naar de A 10. Eigenlijk gaat het de hele dag door, met pieken in de ochtend- en avondspits.
Een deel van de weggebruikers rijdt rustig, een ander deel trapt het gaspedaal diep in en heeft de vrijwel onzichtbare borden voor 30 km maximum niet gezien. In de straat liggen 2 slappe verhogingen die het woord drempel niet verdienen. Verder is de straat niet ingericht om verkeer duidelijk te maken dat men in een woonstraat rijdt. Tot slot is het wegdek zodanig slecht bestraat, dat autobanden een optimaal geluid produceren en ronduit lawaaiig zijn. Voor de doorsnee bewoner een permanente irritatie.

We lezen in het bestemmingsplan voor het gebied de Baarsjes dat de Orteliuskade bestemming verkeer heeft. Nu komt daarbij bestemmingsplan Mercatorpark 2013.
De gemeente wil het gebied flink aanpakken met oa woningbouw en een school. Ook erkent de gemeente in haar planbeschrijving opnieuw dat de Orteliuskade een straat is met een verblijfsfunctie. Verder schrijft zij:"In praktijk wordt de straat gebruikt als sluiproute voor het doorgaande verkeer naar de oprit van de A10. Ook de admiraal Helfrichstraat wordt zodanig gebruikt. Dit is een ongewenste situatie. De gebiedsontwikkeling van Mercatorpark geeft aanleiding hier de nodige verkeerskundige maatregelen voor te treffen."

We zijn blij dat de gemeente deze problemen onderkent.
We proberen te achterhalen welke maatregelen men voor ogen heeft.
In hoofdstuk 5.4, Geluid, alinea Bronmaatregelen, lezen we dat de gemeente een voorkeur heeft, namelijk " inrichting voor uitsluitend langzaam verkeer". Dat geldt echter alleen voor de admiraal Helfrichstraat. Verder lezen we in hoofdstuk 6.2.3 onder het kopje Autoverkeer dat er twee ontsluitingsscenario's zijn.
Het is ons niet duidelijk waar de voorkeur ligt van de gemeente en welk scenario voor de bewoners van de Orteliuskade het meest gunstig is kwa verkeersluwte.

De volgende vragen komen nu naar boven:

- Hoe en wanneer gaat de gemeente iets doen aan de overlast die bewoners van het sluipverkeer ervaren?
- Hoe garandeert de gemeente dat in de nieuwe plannen de Orteliuskade verkeersluw is en de verblijfsfunctie wordt gerespecteerd?
- Overweegt de gemeente overleg met de bewoners om de plannen te bespreken en opmerkingen van de bewoners mee te nemen?

In afwachting van uw antwoord, met vriendelijke
groet, namens de bewonersgroep

RO - 6

Gemeente Amsterdam
12 DEC. 2023
Ontvangen



Ontwerp bestemmingsplan Mercatorpark.
t.a.v. Mevr. M. van Baaren
Ruimte en Duurzaamheid.
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

AH-008 #X800X0X#00#0000#
POSTBUS 2758
1000 CT AMSTERDAM

Gemeente Amsterdam
21 DEC. 2023
Ontvangen

Locatiecode 2NA8122, Postbus 50, 6920 AB Duiven
Aangetekend

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid
t.a.v.
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Bezoekadres
Dijkgraaf 4
6921 RL Duiven

Postadres
Locatiecode 2NA8122
Postbus 50
6920 AB Duiven
Telefoon 088 542 6444

info@liander.nl
www.liander.nl

Contactpersoon

ro.loket@liander.nl

Datum
19 december 2023
Uw kenmerk
RLI-1999/2023025

Betreft
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Mercatorpark, gemeente Amsterdam

Geachte heer/mevrouw,

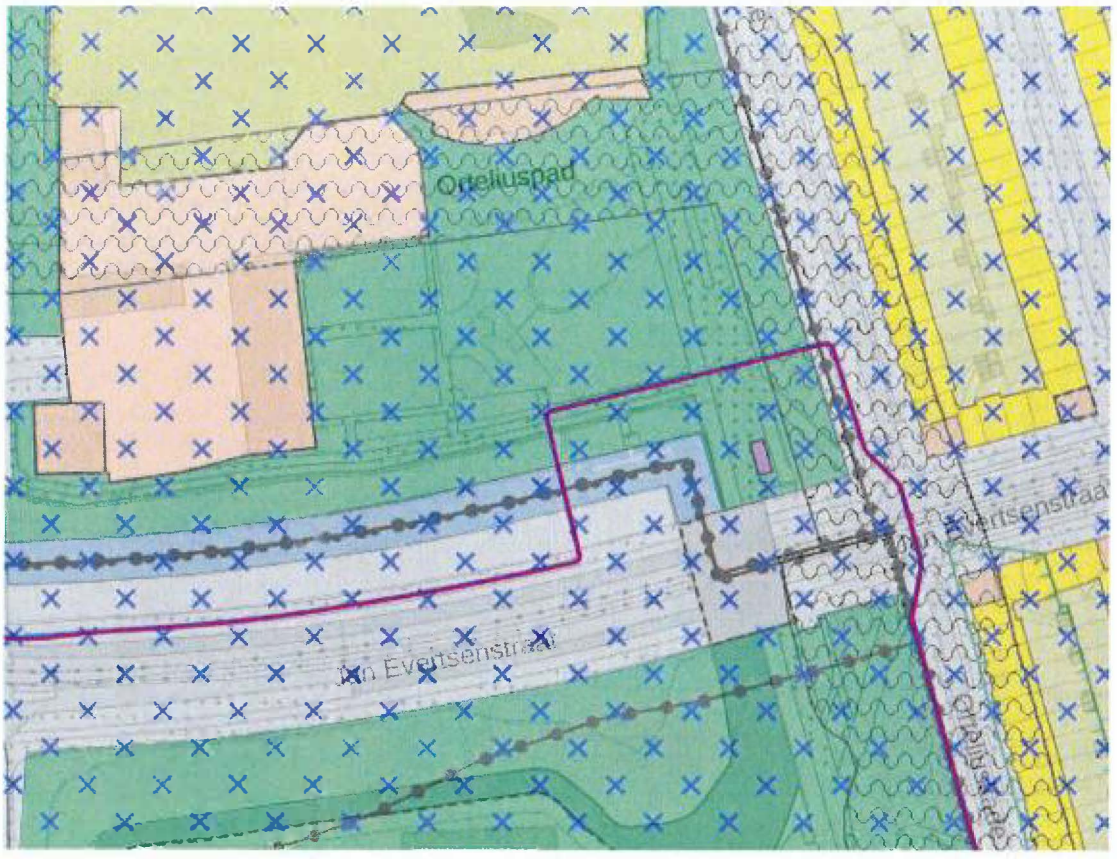
Liander N.V. maakt een zienswijze kenbaar op het ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorplein van de gemeente Amsterdam (hierna: het ontwerp) zoals dat met ingang van 30 november 2023 gedurende een periode van 6 weken ter inzage ligt.

Liander Infra N.V. is onder andere de eigenaar van een 50 kV-kabelverbinding in het plangebied van het ontwerp en is daarmee belanghebbend.

Zienswijze
Liander is als regionale netbeheerder onder andere belast met het beheer, het onderhoud en de instandhouding van het hoogspanningsnet met een spanningsniveau tot en met 50 kV. Om deze taak uit te voeren, is het van belang dat de ligging van de kabelverbindingen planologisch wordt veiliggesteld. Daarnaast dient het tracé van de kabelverbindingen gevrijwaard te blijven van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van de kabelverbinding.

Door het ontwerp loopt een 50 kV-kabelverbinding. Zie ook bijgevoegde afbeelding op de volgende pagina. De verbinding ligt in grond met de bestemmingen 'groen' en 'water' en is niet voorzien van een dubbelbestemming waarmee gebruiksbeperkingen worden gesteld aan de grond.

Wij verzoeken u het ontwerp zodanig aan te passen dat aan de grond, waarin de 50kV-kabelverbinding ligt, en niet in eigendom is van Liander Infra N.V., een dubbelbestemming wordt toegekend, voorzien van passende bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, ter bescherming van de verbinding.



Afbeelding 1: Uitsnede ontwerpbestemmingsplan en 50kV verbinding (roze lijn)

Conclusie

Wij verzoeken u het ontwerp zodanig aan te passen dat tegemoet wordt gekomen aan het beschreven voorstel. Wij zijn graag bereid om deze zienswijze mondeling nader toe te lichten en met u mee te denken.

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief of over ruimtelijke ontwikkelingen? Neem dan gerust contact met ons op door een e-mail te sturen naar ro.loket@liander.nl. Wij nemen dan binnen drie werkdagen contact met u op.

Met vriendelijke groet,
Liander N.V.

Liander

Gemeente Amsterdam
21 DEC. 2023
Ontvangen

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Alliander
Postbus 637 1000EE AMSTERDAM The Netherlands

Frankering betaald postnl

R Aangetekend

D-A-1

3SGSEU8284519

Recommandé

NL

Gemeente Amsterdam
M. Van Baaren
Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000CT AMSTERDAM



3SGSEU8284519

P2202

97

Is deze post niet voor u bestemd?
Wilt u dan onderstaande gegevens invullen en alstublieft dit poststuk geheel terugsturen. Vermeld op de voorzijde van de envelop alstublieft 'retour afzender'. U hoeft geen postzegel te plakken.

Reden retourzending poststuk (graag aankruisen wat van toepassing is)

- ○ Geadresseerde is onbekend op dit adres
- ○ Geadresseerde is overleden
- ○ Geadresseerde is inmiddels verhuisd naar:

Straat _____ Huisnummer _____

Postcode _____ Woonplaats _____

Wij stellen uw medewerking zeer op prijs.

1.

uimte en Duurzaamheid

58

00 T Amsterdam

Ingekomen
Amsterdam
15 JAN. 2024
Registratie
Stadsdelen

ndi Bestemmingsplan
ercatorpark

D. 03-01-2024.

chte mw. van Baaren,

en eerste juich ik het toe dat er plannen zijn om de buurt te verbeteren.
Vel ben ik van mening dat woningen bouwen in het Mercator park niet zo een goed plan zou kunnen zijn.
Er is behoefte aan een rustige plaats met speel en sport mogenlijkheden op dezelfde locatie.

Ook ben ik bang dat eenmaal bewoond meer dan 50% van de bewoners, een auto neeft of wil aanschaffen.
Waar gaan ik allemaal parkeren?
Met het oog op de vele auto, uitvalt en snelwegen hier vlakbij zal het qua uitstoot er niet beter op worden, om nog te zwijgen over de uitstoot die vrijkomt bij de bouw zelf.

In de zomer is er al veel geluidsoverlast vanuit het Rembrandtpark, door festivals e.d., waardoor het Mercatorpark een uitkomst is voor [illegible] bijv. de speeltuin.

Om deze te gaan verplaatsen is pedagogisch niet verantwoord, voor de psyche van veel bewoners rond de Ortelliustraat zal zo een grote verandering niet veel goeds met zich mee brengen, wanneer hun uitzicht met mooie bomen verdwijnt.

Er zou veel levensgeluk van veel mensen kunnen worden gedaan met bomen in het Mercatorpark.

Ik zou bijna tegen de Gemeente zeggen, mag er eerst iets gedaan worden aan verwaarloosde straten zoals de Jan Evertsenstraat?

Ik dank u voor uw aandacht en de mogelijkheid te kunnen reageren.

Met vriendelijke groet,

t.a.v. mw. M. van Baaren

Ruimte en Duurzaamheid

p/b. 2758 1000

Amsterdam

Ingekomen
Amsterdam
Registratie
Stadsdelen

AH-010 #X800X0X#00#0000#

POSTBUS 2758
1000 CT AMSTERDAM

Bird & Bird

Bird & Bird (Netherlands) LLP
Zuid-Hollandplein 22
2596 AW The Hague
P.O. Box 30311
2500 GH The Hague
Netherlands

Tel +31 (0) 70 353 8800
Fax +31 (0) 70 353 8811

twobirds.com

PER EMAIL <jasper.huizinga@amsterdam.nl>
PER KOERIER
Gemeenteraad van Amsterdam
T.a.v.
Afdeling Ruimte en Duurzaamheid
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

17 januari 2024

Onze ref: KFCHO.0010
Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark'

Advocaat
Tel: +31 (0) 70 353 8800
Fax: +31 (0) 70 353 8811
E-mail: paul.waszink@twobirds.com

Geachte raad, geachte

KFC Holdings B.V. ("**KFC**") heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan Mercatorpark, zoals deze van 30 november 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage zijn gelegd. De voorgenomen wijzigingen raken de belangen van KFC, reden waarom zij op de voorgestelde wijzigingen (in het bijzonder de wijziging van het ontwerpbestemmingsplan) wenst te reageren. KFC heeft ondergetekende (mr. P.M. Waszink) gevraagd als haar gemachtigde op te treden in deze kwestie en namens haar een zienswijze in te dienen. Dat gebeurt hierbij tijdig.

Inleiding en kern zienswijze KFC

De bekende KFC-restaurants worden in Nederland via een franchiseconstructie geëxploiteerd. In het geval van het KFC-restaurant Jan van Galen (hierna: het KFC-restaurant), gelden de volgende contractuele relaties.

KFC Holdings B.V. huurt van Sportfondsenbad Amsterdam-West N.V. de bedrijfsruimte gelegen aan de Admiraal Helfrichstraat 6A te Amsterdam alsmede een bijbehorend parkeerterrein met ca. 40 aangelegde parkeerplaatsen.

Het gehuurde is door KFC onderverhuurd aan I&F Jan van Galen B.V. ("**I&F**"), welke vennootschap op genoemd adres is gevestigd en het aldaar aanwezige KFC-restaurant in de

Bird & Bird (Netherlands) LLP is a limited liability partnership, registered in England and Wales with registered number OC425818 and with its registered office in the United Kingdom at 12 New Fetter Lane, London EC4A 1JP. Bird & Bird is an international legal practice comprising Bird & Bird LLP and its affiliated and associated businesses in the locations listed. The Dutch branch of Bird & Bird (Netherlands) LLP includes attorneys, tax advisers and a civil law notary, and is registered at the Chamber of Commerce with registered number 74212044.

hoedanigheid van franchisenemer feitelijk exploiteert. Het KFC-restaurant bevindt zich binnen het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark'.

Voor de franchise van het KFC-restaurant bestaat een franchiseovereenkomst tussen I&F en Collins Foods Netherlands Management B.V. ("**Collins**").

Blijkens het ter inzage gelegde plan wenst de gemeente het Mercatorpark zodanig te herontwikkelen, dat ongeveer 600 woningen en voorzieningen worden gerealiseerd. Dit zal volgens de voorgenomen plannen tot gevolg hebben dat het door KFC gehuurde en onderverhuurde (en voor het KFC-restaurant gebruikte) parkeerterrein in zijn geheel verdwijnt, en dat de parkeerplekken slechts deels en op een andere plaats terugkomen. Dit heeft een directe negatieve impact op de bedrijfsvoering van het KFC-restaurant, en schaadt hiermee ook de financiële belangen van KFC als huurder en onderverhuurder. KFC meent dat de terzake spelende belangen niet goed zijn afgewogen en dat KFC en haar huurder hierdoor onevenredig worden geraakt. KFC meent dan ook dat een correcte belangenafweging – waarbij rekening wordt gehouden met de gerechtvaardigde belangen van KFC – tot de conclusie leidt dat het parkeerterrein niet zomaar kan verdwijnen en goede parkeerfaciliteiten voor het KFC-restaurant gewaarborgd moeten zijn. Aldus moeten de voorgenomen plannen worden gewijzigd. KFC meent dat geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing en dat een ongewijzigde vaststelling in strijd komt met artikel 3:2, 3:4 en 3:46 Awb.

Inhoudelijke toelichting

KFC wijst allereerst op dat zij kennis heeft genomen van de zienswijze die I&F heden bij uw raad heeft ingediend. KFC onderschrijft de juridisch-inhoudelijke bezwaren van I&F volledig en sluit zich daarbij aan. KFC maakt deze argumenten tot de hare, en legt deze zienswijze voor de volledigheid als Bijlage 1 bij deze brief aan u over. KFC wordt op vergelijkbare wijze als I&F onevenredig in haar bedrijfsbelangen geschaad, nu de voorgenomen plannen (als deze werkelijkheid zouden worden) de bedrijfsresultaten van zowel franchisegever (Collins), huurder en onderverhuurder (KFC) als franchisenemer (I&F) grote schade zullen berokkenen.

In aanvulling op hetgeen door I&F is gesteld, wijst KFC op het volgende.

De parkeerplekken die dreigen te verdwijnen zijn direct naast de ingang van het KFC-restaurant gelegen. De parkeerplekken waarborgen de goede bereikbaarheid van het restaurant, in het bijzonder voor mensen die slecht ter been zijn. Als bezoekers - en medewerkers - niet meer op het parkeerterrein naast het restaurant kunnen parkeren, is het restaurant minder goed te bereiken; er zullen eenvoudigweg minder mensen naar het restaurant komen, die rijden naar een ander fastfood-restaurant waar wél goed (voor de deur) geparkeerd kan worden. Dat is als zodanig al ingrijpend, maar hier speelt vervolgens ook nog dat de parkeerplekken niet op een andere plek worden 'gecompenseerd'. Uit de plantoelichting blijkt namelijk dat de parkeerplaatsen die komen te vervallen ('geoormerkt') terug moeten komen in de openbare ruimte, echter slechts deels. Los van het feit dat die parkeerplekken dus niet naast de deur zijn, blijkt uit de parkeerparagraaf in de plantoelichting en de 'Parkeerbalans auto en fiets' (bijlage 12 bij de plantoelichting) dat een significant deel van de parkeerbehoefte als gevolg van de uitvoering van het plan óók in het openbaar gebied zal moeten worden gerealiseerd. Anders gezegd: er zal veel 'concurrentie' zijn voor een beperkt aantal parkeerplaatsen. Er zullen veel verschillende soorten gebruikers ten gevolge van de herontwikkeling aangewezen zijn op parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

In de stukken wordt in dat verband een te gunstige voorstellen van zaken gegeven, de realiteit zal volgens KFC zijn dat er veel te weinig beschikbaarheid zal zijn in de openbare ruimte voor de diverse activiteiten die parkeerruimte vergen. Dat de parkeerplaatsen voor KFC

'geoormerkt' zijn, biedt geen, althans onvoldoende waarborgen. Het is maar de vraag of aanwezigen met een auto zich aan de 'oormerking' zullen houden, dat kan alleen maar werken als (strikte) handhaving zal plaatsvinden, hetgeen gezien capaciteitsproblemen in de gemeente niet voor de hand ligt. Een plek kan maar door één auto bezet worden, zodra een andere gebruiker daar (ook al zou dat strikt genomen niet zijn toegestaan) parkeert, is de plek weg en is er als gevolg nadeel voor de bedrijfsvoering van het KFC-restaurant (die auto rijdt dan immers door).

Aanvullend moet er nog op worden gewezen dat het verdwijnen van de parkeerplaatsen hoogstwaarschijnlijk zal leiden tot meer afval in de openbare ruimte. De meeste consumpties worden direct door de klant genuttigd. Juist om die reden zijn er bij de huidige parkeerplekken veel vuilnisbakken. Als die verdwijnen en klanten bovendien een stuk moeten lopen naar hun (verderop geparkeerde) auto, ligt het voor de hand dat klanten hun afval eerder op straat zullen gooien dan wanneer er direct naast hun parkeerplek een vuilnisbak staat.

Kortom, de voorgenomen plannen zijn onevenredig nadelig voor KFC en missen een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze komen ook in strijd met de gerechtvaardigd opgebouwde verwachtingen van KFC dat exploitatie van het restaurant niet op een zodanig fundamentele wijze zou worden doorkruist.

Conclusie

Mede onder verwijzing naar hetgeen door I&F in haar zienswijze van heden is opgemerkt, concludeert KFC dat het thans voorliggende plan niet op deze wijze kan worden uitgevoerd, en dat de plannen vanwege het ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing en vanwege een onzorgvuldige afweging van belangen aanpassing behoeven. Er dient rekening te worden gehouden met de gerechtvaardigde belangen van KFC, hetgeen in het bijzonder erop neer komt dat afdoende parkeergelegenheid gewaarborgd dient te zijn.

KFC is gaarne bereid een nadere toelichting te geven. Ik verzoek u om verdere correspondentie direct aan mij sturen.

Met dank voor de aan deze zienswijze te besteden aandacht en met vriendelijke groet,

Wijchenseweg 10
6537 TL Nijmegen
www.pvdb.nl

Postbus 1126
6501 BC Nijmegen

T +31 (0)24-381 08 10
F +31 (0)24-381 08 20

Poelmann van den Broek
ADVOCATEN

AANGETEKEND
Gemeenteraad van Amsterdam
t.a.v.
Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

datum:	17 januari 2024
onze referentie:	77213 - I&F Jan van Galen B.V. /Amsterdam
uw referentie:	Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark'
behandeld door:	
T rechtstreeks:	+31 (0)24-381 14 43
F rechtstreeks:	+31 (0)24-381 08 20
e-mail:	c.delissen@pvdb.nl

ZIENSWIJZE

Geachte raad,

Als advocaat-gemachtigde van de besloten vennootschap I&F Jan van Galen B.V., gevestigd aan de Admiraal Helfrichstraat 6A te Amsterdam (hierna: *'cliënte'*), vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Op 29 november 2023 is het ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark' gepubliceerd, dat van 30 november 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage ligt (hierna: *'het ontwerp'*). In de periode van terinzagelegging is er de gelegenheid om uiterlijk 17 januari 2024 zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp naar voren te brengen. De zienswijze namens cliënte treft u hierna en derhalve tijdig aan.

1. Inleiding en achtergrond

Cliënte is gevestigd in Amsterdam en is actief in de fastfoodrestaurant-branche. Op de Admiraal Helfrichstraat 6A in Amsterdam exploiteert cliënte een KFC-restaurant. Cliënte beschikt over een bij het KFC-restaurant gelegen, met een slagboom afsluitbare, parkeerplaats die gebruikt wordt door de gasten van het restaurant.

Het restaurant bevindt zich binnen het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark'.

Zie onderstaande afbeelding ter illustratie van de ligging van het KFC-restaurant en de bijbehorende parkeerplaats.

Poelmann van den Broek N.V. is een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd in Nijmegen en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09166894. Op alle diensten en/of (andere) werkzaamheden zijn toepasselijk de algemene voorwaarden van Poelmann van den Broek N.V., waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden zijn te vinden op www.pvdb.nl/algemene-voorwaarden/

Zie afbeelding ter illustratie van de bestaande planologische situatie.



Afbeelding: uitsnede planverbeelding bestemmingsplan 'Mercatorpark 2013' via ruimtelijkeplannen.nl

Het ontwerp voegt een bouwvlak en een nieuwe bestemming toe aan een deel van het parkeerterrein. Ook verdwijnt de horeca-bestemming (oranje vlak) van het parkeerterrein.

Het oranje vlak, dat zowel in het bestaande bestemmingsplan als in het ontwerp de horeca-bestemming aanduidt, wordt in het ontwerp meer dan gehalveerd. Deze enkelbestemming rust niet langer op het door cliënte ten behoeve van het KFC-restaurant gebruikte deel van de parkeerplaats. Cliënte vreest een beperking van de bestaande en toekomstige bedrijfsactiviteiten van haar KFC-filiaal als gevolg van de aan de parkeerplaats toegekende bestemmingen en de voorziene nieuwe woningen.

Zie voor de nieuwe planologische situatie onderstaande afbeelding.

Verderop in de plantoelichting wordt verder opgemerkt:

> *"Ter plaatse van bouwveld MW3, waar nieuwbouwwoningen zijn beoogd, ligt in de huidige situatie een openbaar parkeerterrein en een wegdeel van de Admiraal Helfrichstraat. Vanwege de beoogde ontwikkeling van dit bouwveld is het noodzakelijk dat het wegdeel circa tien meter opschuift in oostelijke richting. Dit heeft als gevolg dat de parkeerterreinen in de openbare ruimte en die van fastfoodketen KFC komen te vervallen. De parkeerplaatsen die gehuurd worden door het fastfoodrestaurant komen deels terug en worden geoormerkt in de openbare ruimte in de directe nabijheid van KFC."*[2]

Uit het voorgaande blijkt dat het college de situering van het bouwveld als een vaststaand gegeven en uitgangspunt neemt en vervolgens concludeert dat de bestaande - specifiek ten behoeve van het KFC-restaurant gebruikte - parkeerplaatsen 'maar' deels, geoormerkt terug moeten komen in de openbare ruimte. Daarmee wordt volledig voorbij gegaan aan de bestaande bedrijfsmogelijkheden van cliënte.

Uit de parkeerparagraaf in de plantoelichting[3] en de Parkeerbalans auto en fiets[4] blijkt dat er een flink deel van de parkeerbehoefte die het plan meebrengt in het openbaar gebied zal moeten worden gerealiseerd. De berekeningen in de parkeerbalans laten een te optimistisch beeld zien ten aanzien van de te verwachten auto's. Los daarvan blijkt uit de parkeerparagraaf in de toelichting en de Parkeerbalans duidelijk dat er verschillende soorten gebruikers ten gevolge van de herontwikkeling aangewezen zullen zijn op parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Los van het aantal parkeerplaatsen is daarmee ook de gegarandeerde beschikbaarheid van de parkeerplaatsen van cruciaal belang. Dat de parkeerplaatsen geoormerkt zijn, is voor de bescherming van het bedrijfsbelang van cliënte niet afdoende. Op het moment dat parkeerplaatsen toch door andere gebruikers worden bezet, treedt er onmiddellijk economisch nadeel op. Ook al zou worden gehandhaafd, bestaat een reëel risico dat bezoekers hun vlucht nemen tot andere beter bereikbare (fastfood) restaurants.

b. Afstand kwetsbare bebouwing tot KFC-restaurant en drive

Er wordt op zeer korte afstand tot het KFC-restaurant kwetsbare bebouwing mogelijk gemaakt. Cliënte vreest beperking van haar bedrijfsmogelijkheden doordat omwonenden hinder ondervinden door de zeer korte afstand tot het KFC-restaurant.

In de toelichting bij het ontwerp wordt aangegeven dat de drive in stand gelaten wordt. De bestemming ter hoogte van de drive is inderdaad ongewijzigd. Ook op korte afstand tot de drive zijn de woningen voorzien. Cliënte vreest dat de ongestoorde bedrijfsvoortzetting wordt beperkt doordat bij de nieuw te bouwen woningen (geluids)overlast wordt ervaren door gebruik van de drive en in het bijzonder de bestelpaal.

c. Bereikbaarheid

Bevoorrading van het KFC-restaurant komt nergens ter sprake. Dat dit ook in de toekomst mogelijk moet blijven is evident. Door de bebouwingsmogelijkheden en gewijzigde bestemming op zeer korte afstand van het restaurant is niet gewaarborgd dat de achterzijde van het restaurant bereikbaar blijft voor een vrachtwagen en dat er ook ruimte blijft voor manoeuvreren en wegrijden. Ook dient de zichtbaarheid van de hoogtebegrenzer

[2] Plantoelichting, par. 4.2.4.
[3] Plantoelichting, par. 6.2.3.
[4] Bijlage 12 bij de plantoechting.

leiden tot omzetverlies. De parkeerplekken zijn noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het KFC-restaurant. De raad heeft dit miskend. Omdat sprake is van een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering van cliënte, is het ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark' in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

e. Strijd met artikelen 3:2 en 3:46 Awb

Cliënte komt tot de constatering dat het college bij de vaststelling van het ontwerp niet toereikend heeft gemotiveerd dat de bedrijfsvoering van cliënte niet onevenredig wordt beperkt. Allereerst wordt de noodzaak dat de huidige parkeerplaatsen van cliënte verdwijnen zonder nadere toelichting als uitgangspunt genomen. Gelet op het grote bedrijfsbelang en de grote gevolgen voor de exploitatie van het KFC-restaurant, had het college moeten kiezen voor een alternatieve ontsluiting van het plangebied. In de toelichting wordt verder weliswaar bij de vervallen parkeerplekken van cliënte stilgestaan, maar daaruit volgt niet dat sprake is van overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Dat de vervallen parkeerplekken in de openbare ruimte zijn geoormerkt, is niet voldoende om te betogen dat de bedrijfsvoering van cliënte niet in het geding komt. Dit maakt dat het college het ontwerp niet zorgvuldig heeft voorbereid en getuigt van een onevenwichtige belangenafweging.[9] Ten tweede is er onvoldoende aandacht van de invloed die dichte bebouwing op zeer korte afstand tot het KFC-restaurant heeft op de overige gebruiksmogelijkheden van het restaurant. Met name ten aanzien van mogelijke hinder bij de nieuw te bouwen woningen, de bereikbaarheid via de drive en ten behoeve van het laden en lossen.

Het bestemmingsplan is daarom in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet zorgvuldig voorbereid. Het bestemmingsplan is bovendien in zoverre in strijd met artikel 3:46 van de Awb niet deugdelijk gemotiveerd en kan niet op deze wijze door de raad worden vastgesteld.

4. Conclusie

Gelet op het voorgaande moet worden geconcludeerd dat het ontwerp in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en derhalve niet ongewijzigd mag worden vastgesteld. Het plan is daarnaast onzorgvuldig voorbereid en er heeft een onevenwichtige belangenafweging plaatsgevonden.

Het ontwerp dient gewijzigd te worden vastgesteld, waarbij de door cliënte gehuurde parkeerplekken en de enkelbestemming 'horeca' blijft behouden.

Met vriendelijke groet,

[9] Zie ook ABRvS 1 februari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:428, r.o. 11.13-12.2.

VAN BENTHEM & KEULEN

ADVOCATEN | NOTARIAAT



Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid
T.a.v.
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam
Aantekenen met handtekening retour tevens per gewone post

advocaat
Archimedeslaan 61
Postbus 85005
3508 AA Utrecht
T +31 30 2595521
E reimerhelder@vbk.nl
www.vbk.nl

Utrecht, 16 januari 2024

Onze referentie: 311360/52565842.2

Betreft: **Ontwerpbestemmingsplan Mercatorpark en ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder**

Geachte raad,

Het ontwerpbestemmingsplan "Mercatorpark" (hierna: "het ontwerpbestemmingsplan") en het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder (hierna: "het ontwerpbesluit") ligt van 30 november 2023 tot en met 17 januari 2024 voor eenieder ter inzage.

Namens mijn cliënt, Sportfondsen Amsterdam-West B.V. (hierna: "Sportfondsen"), maak ik hierbij tijdig gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Sportfondsen is erfpachter van het perceel dat kadastraal bekend is als perceel gemeente Sloten, sectie D, nummer 9361. Daarnaast is zij huurder van het perceel kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie D, nummer 9267. Deze gronden maken onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan.

Sportfondsen staat – samen met de gemeente Amsterdam – aan de wieg van de ontwikkeling van 'Sportplaza Mercator' op bovengenoemde gronden. Door Sportfondsen zijn miljoenen geïnvesteerd in de realisatie van dit multifunctionele gebouw. Het gebouw bestaat (onder meer) uit een zwembad, fitnesschool, een fysiotherapiepraktijk en horecagelegenheden zoals een koffiebar, café en fastfoodrestaurant.

Voor deze zienswijze is relevant dat Sportfondsen een gedeelte van het Sportplaza Mercator verhuurt aan Kentucky Fried Chicken. Deze fastfoodlocatie is gevestigd aan de Admiraal Helfrichlaan 6a.

Sportfondsen kan zich niet verenigen met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan, voor zover binnen dit ontwerpbestemmingsplan een aantal parkeerplaatsen is wegbestemd, evenals een deel van de gronden met de bestemming 'recreatie', welke gronden momenteel als ligweide bij het zwembad worden gebruikt. Daarnaast is Sportfondsen van mening dat haar belangen onvoldoende zijn betrokken in de planvorming.

Van Benthem & Keulen B.V. is gevestigd te Utrecht en staat ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30241317.
Uitsluitend Van Benthem & Keulen B.V. geldt als opdrachtnemer. Op haar dienstverlening zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. De algemene voorwaarden zijn te raadplegen via www.vbk.nl en worden op verzoek kosteloos toegezonden.

Er hebben weliswaar algemene inspraakavonden en bijeenkomsten plaatsgevonden, maar van daadwerkelijke participatie en inspraak ten tijde van de planvorming is volgens Sportfondsen geen sprake geweest.

Uit de individuele gesprekken die met de gemeente zijn gevoerd is bij de Sportfondsen de indruk ontstaan dat van daadwerkelijke invloed op de planvorming nooit sprake is geweest. Sportfondsen heeft ook nooit duidelijkheid gekregen over het (tijds)verloop van dit project.

Hierna zal nader worden toegelicht waarom Sportfondsen zich niet kan verenigen met het ontwerpbestemmingsplan.

1 PLANOLOGISCHE SITUATIE

1.1 Omgevingswet

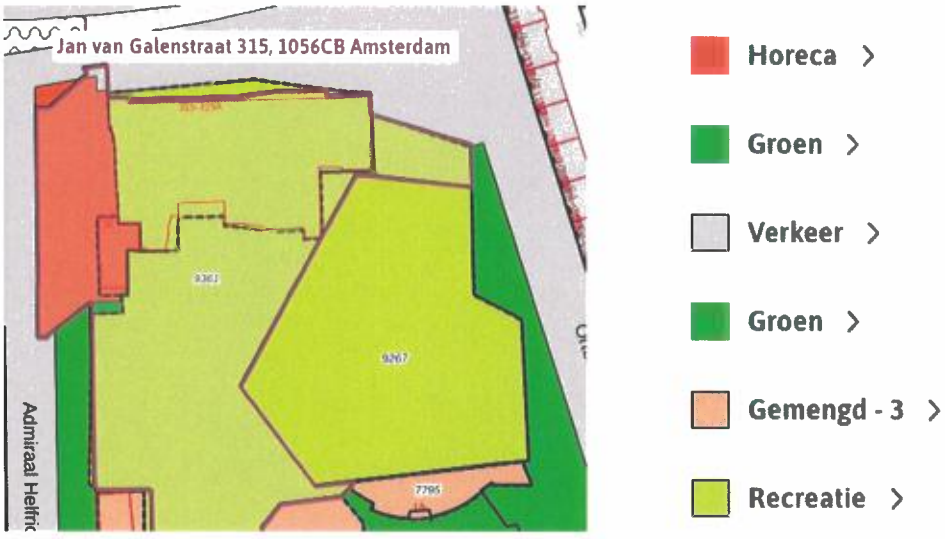
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat dit ontwerpbestemmingsplan vóór voornoemde datum ter inzage is gelegd, blijft het oude recht (het recht dat gold tot 1 januari 2024) op het ontwerpbestemmingsplan van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is.

Een bestemmingsplan dat van kracht is ten tijde van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, geldt vanaf 1 januari 2024 datum als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit geldt ten aanzien van het bestemmingsplan "Mercatorpark 2013".

In het kader van deze zienswijze zijn daarom zowel het bestemmingsplan "Mercatorpark 2013" als het ontwerpbestemmingsplan relevant.

1.2 Bestemmingsplan "Mercatorpark 2013"

Op grond van het bestemmingsplan "Mercatorpark 2013" bevatten de gronden kadastraal bekend als nummer 9361 gedeeltelijk de enkelbestemming "Horeca" (rode gronden) en gedeeltelijk de enkelbestemming "Recreatie" (lichtgroene gronden).



Op de gronden met de enkelbestemming "horeca" zijn horeca-activiteiten uit categorie 1, 3 of 4 toegestaan (artikel 9):

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca van categorie 1, horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4;

b. bergingen en andere nevenruimten;

c. verkeersareaal;

d. parkeervoorzieningen;

Kort samengevat betekent dit dat horecagelegenheden zoals fastfoodrestaurants (categorie 1), een café (categorie 3) of restaurant (categorie 4) ter plaatse zijn toegestaan, evenals parkeervoorzieningen. Ook het gebruik van de gronden als 'verkeersareaal' is toegestaan (artikel 1.53: *gronden die als verkeersruimte worden gebruikt, bestaande uit rijwegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en bermen*).

Het gebruik van de gronden ten behoeve van zelfstandige parkeervoorzieningen is op grond van de planregels dan ook toegestaan.

Verder geldt dat op gronden met de enkelbestemming "recreatie" het gebruik van deze gronden voor (onder meer) een binnen- en buitenzwembad met bijbehorende voorzieningen zoals een ligweide is toegestaan. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor horecagelegenheden zoals een discotheek (categorie 2), een café (categorie 3) of restaurant (categorie 4).

1.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan maakt onderdeel uit van het project "Jan Evertsenstraat-West", welk gebied is aangewezen als locatie om woningbouw te realiseren. De gebiedsontwikkeling omvat onder andere het toevoegen van circa 1.000 woningen, bijbehorende maatschappelijke en commerciële voorzieningen en bedrijven.

Sportfondsen heeft geconstateerd dat, in weerwil van de gesprekken in het kader van het participatietraject, haar belangen en bestaande recht niet gerespecteerd zijn. In het ontwerpbestemmingsplan is namelijk een aanzienlijk deel van de gronden met de (huidige) bestemming "horeca" wegbestemd. Aan deze gronden is namelijk de enkelbestemming "verkeer" toegekend.

Bovendien is in het zuidelijk gedeelte van het plangebied een deel van de gronden met de (huidige) enkelbestemming "recreatie" wegbestemd. Aan deze gronden is namelijk de enkelbestemming "gemengd-4" gegeven.



Het gebruik van de gronden met een enkelbestemming "horeca" is bovendien gewijzigd ten opzichte van het (huidige) toegestane gebruik. Aan de bestemmingsomschrijving is expliciet toegevoegd dat onder het gebruik van de gronden als 'verkeersareaal', ook het gebruik van een "*drive-lane*" is toegestaan:

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca van categorie 1;

b. horeca van categorie 3;

c. horeca van categorie 4;

d. verkeersareaal, waaronder een *drive-lane* ten behoeve van een fastfoodrestaurant;

met de daarbij behorende:

Het huidige toegestane – zelfstandige – gebruik van de gronden ten behoeve van parkeervoorzieningen is niet langer expliciet in de planregels opgenomen, maar volgt wel uit de definitie van het begrip "verkeersareaal" in de planregels:

1.71 Verkeersareaal
gronden die als verkeersruimte worden gebruikt, bestaande uit rijwegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en bermen.

2 IN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN ZIJN TEN ONRECHTE PARKEERPLAATSEN EN EEN DEEL VAN DE LIGWEIDE WEGBESTEMD

2.1 Erfpachtakte

Op 4 april 2005 is een recht van erfpacht gevestigd door de gemeente Amsterdam ten behoeve van de rechtsvoorganger van Sportfondsen op de gronden kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie D, nummer 7798. Deze gronden zijn later (gedeeltelijk) overgegaan naar de gronden die nu kadastraal bekend zijn als gemeente sloten, sectie D, nummer 9361.

In de betreffende akte is ten aanzien van het erfpachtrecht het volgende bepaald:

3.a De onbebouwde terreingedeelten zijn bestemd tot ligweide en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;

3.b De erfpachter is verplicht een gedeelte van de onbebouwde terreingedeelten in te richten als veertig autoparkeerplaatsen met een drive-lane ten behoeve van het fastfoodrestaurant;

3.c de eerste aanstrating van het parkeerterrein ten behoeve van het fastfoodrestaurant zal door de gemeente worden aangelegd. Het onderhoud en het beheer valt voorts onder de verantwoordelijkheid van de erfpachter;

De huidige formulering van de planregel van de enkelbestemming "Horeca" strookt niet met bovenstaande voorwaarden uit de erfpachtakte tussen de gemeente Amsterdam en Sportfondsen.

Uit de erfpachtakte volgt expliciet dat een deel van het onbebouwde terrein dient te worden ingericht – en in stand moet worden gelaten – ten behoeve van veertig parkeerplaatsen met daarnaast een drive-lane ten behoeve van het fastfoodrestaurant.

Het aantal op grond van de erfpachtakte in stand te houden parkeerplaatsen, is op grond van het ontwerpbestemmingsplan niet mogelijk binnen de gronden met de enkelbestemming "Horeca". De ruimte daarvoor is te beperkt. Uit de parkeerbalans behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is op te maken dat ze eveneens niet terug mogen keren binnen de bestemming "verkeer".

Uit bijlage 12 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, de "Parkeerbalans auto en fiets", volgt dat de gemeente erkent dat er maatwerkafspraken zijn ten behoeve van het fastfoodrestaurant ("*bestaand 40 p.p.*"). Desondanks wordt, om voor het Sportfondsen onverklaarbare redenen, 'compensatie' toegepast ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen. Daarom zullen slechts 21 parkeerplaatsen ten behoeve van een fastfoodrestaurant terugkomen.

Uit de huidige formulering van de planregels volgt niet expliciet dat een aantal parkeerplaatsen binnen de bestemming "horeca" expliciet zijn bestemd ten behoeve van horecafunctie categorie 1, waaronder een fastfoodrestaurant valt.

Op grond van vaste jurisprudentie geldt dat legaal bestaand gebruik als zodanig in het bestemmingsplan moet worden bestemd. Indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, kan daar uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening van worden afgezien, als aannemelijk is dat dit gebruik op termijn zal worden beëindigd. Daarvan is in de onderhavige situatie geheel geen sprake.

De belangen van Sportfondsen zijn dan ook onvoldoende betrokken in de besluitvorming. De toelichting van de planwetgever over het inperken van het aantal parkeerplaatsen is zeer marginaal:

> *"Ter plaatse van bouwveld MW3, waar nieuwbouwwoningen zijn beoogd, ligt in de huidige situatie een openbaar parkeerterrein en een wegdeel van de Admiraal Helfrichstraat. Vanwege de beoogde ontwikkeling van dit bouwveld is het noodzakelijk dat het wegdeel circa tien meter opschuift in oostelijke richting. Dit heeft als gevolg dat de parkeerterreinen in de openbare ruimte en die van fastfoodketen KFC komen te vervallen. De parkeerplaatsen die gehuurd worden door het fastfoodrestaurant komen deels terug en worden geoormerkt in de openbare ruimte in de directe nabijheid van KFC."*

Bovendien stroken de planregels niet met de – kennelijke – bedoeling van de planwetgever. Op geen enkele wijze is planologisch gewaarborgd dat parkeerplaatsen in de openbare ruimte specifiek zijn "geoormerkt" aan het fastfoodrestaurant. Ten aanzien van parkeerplaatsen op gronden met de enkelbestemming "Verkeer" geldt bovendien dat deze parkeerplaatsen, juist vanwege het openbare

karakter van deze bestemming, door eenieder gebruikt kunnen worden en niet alleen door bezoekers (of medewerkers) van het fastfoodrestaurant.

Sportfondsen is dan ook van mening dat haar belangen onvoldoende zijn betrokken in de planvorming. Het bestemmingsplan is dan ook in strijd met de (voor dit ontwerpbestemmingsplan nog geldende) norm van een goede ruimtelijke ordening. Ten onrechte is een aantal aan het Sportfondsen toekomende parkeerplaatsen wegbestemd.

Bovendien is het bestemmingsplan voor Sportfondsen rechtsonzeker, omdat de kennelijke bedoeling van de planwetgever, namelijk om een aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte expliciet te "oormerken" ten behoeve van het fastfoodrestaurant, niet planologisch is verankerd in het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 Ligweide

In het zuidelijk deel van het plangebied is een deel van de gronden met de (huidige) enkelbestemming "recreatie" wegbestemd. Aan deze gronden zijn de enkelbestemmingen "Gemengd-4", "Groen" en "Maatschappelijk" toegekend.

Zie hieronder de huidige bestemming van de gronden op grond van het bestemmingsplan Mercatorpark 2013:



Zie hieronder de beoogde bestemming op grond van het ontwerpbestemmingsplan:


Gemengd - 4
118123, 487098
Admiraal Helfrichstraat
Orteliuspad
Orteliusstraat
Ortelius
Ortelius
Ortelius

Het is opvallend dat in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan de volgende motivering wordt gegeven voor een wijziging van het gebruik van deze gronden van de bestemming "Recreatie" naar gedeeltelijk de enkelbestemmingen "Gemengd-4", "Groen" en "Maatschappelijk":

> *"De ligweide wordt teruggebracht van circa 11.500 m² naar 7.600 m². Door het openbaar maken van het terrein nemen sport- en spelmogelijkheden in de openbare ruimte toe van 4.800 naar bijna 6.600 m². Het terrein dient ook als speelplek voor de bovenbouw van het te realiseren kindcentrum."*

In de plantoelichting ontbreekt in zijn geheel een belangenafweging. Het is evident dat een – aanzienlijke – inperking van de ligweide gevolgen heeft voor Mercator Plaza, wat ook sport- en spelmogelijkheden betreffen.

Bovendien wordt in de plantoelichting de indruk gewekt dat een inperking van de ligweide uitsluitend is bedoeld ten behoeve van het verruimen van de sport- en spelmogelijkheden in de openbare ruimte. De betreffende gronden kunnen echter ook voor hele andere doeleinden worden gebruikt, zoals een kinderdagverblijf met bijbehorende speelruimte (welke niet openbaar zal zijn) of ten behoeve van de realisatie van woningbouw, bedrijvigheid of horecavoorzieningen.

Kortom: een belangafweging ontbreekt ten onrechte. Bovendien geeft de plantoelichting een onjuiste en onvolledige weergave van het daadwerkelijk toegestane gebruik van deze gronden.

3 BELANGEN SPORTFONDSEN ONVOLDOENDE BETROKKEN

De plannen rondom het Mercatorpark bestaan al sinds 2019 bij de gemeente. Begin 2020 heeft Sportfondsen uitdrukkelijk kenbaar gemaakt graag op de hoogte te blijven van alle ontwikkelingen over het Mercatorpark. Daarbij is ook aangegeven dat Sportfondsen graag betrokken wenst te zijn in het participatieproces.

In een brief van 4 februari 2020 is door de gemeente erkend dat de bewoners en belanghebbenden tot dan toe onvoldoende zijn betrokken in de planvorming. Daarom werd destijds beterschap beloofd. Desondanks is daarvan volgens Sportfondsen geen sprake.

Per e-mail van 1 oktober 2020 heeft Sportfondsen bij de gemeente expliciet benadrukt dat (i) het parkeerterrein als vertrekpunt heeft gediend voor de wijze waarop het Sportplaza Mercator is ingericht en (ii) daarom essentieel en noodzakelijk is als onderdeel van de bedrijfsvoering. In de tussentijd zijn diverse gesprekken gevoerd tussen de gemeente en Sportfondsen, maar helaas tevergeefs.

Per e-mail van 18 februari 2022 is namens Sportfondsen nogmaals benadrukt dat de aanwezigheid van een parkeerterrein voor Sportfondsen essentieel is voor de exploitatie van Sportplaza Mercator. Daarbij is ook aangegeven dat de realisatie van parkeerplaatsen in de zeer nabije omgeving van Sportplaza Mercator acceptabel zou zijn. Besproken is de aanleg van parkeerplaatsen aan de oostzijde van Sportplaza Mercator binnen de huidige en toekomstige verkeersbestemming aldaar. Daarover is echter niets opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Kortom: Sportfondsen heeft zich altijd zeer constructief opgesteld om tot een – voor alle partijen – werkbare oplossing te komen. De gemeente komt echter niet te tegemoet aan de belangen van Sportfondsen wat betreft de parkeergelegenheid, zo volgt uit het ontwerpbestemmingsplan.

Bij Sportfondsen bestaat dan ook sterk de indruk dat zij nooit daadwerkelijk onderdeel heeft uitgemaakt van het participatieproces.

Het is zeer opvallend dat de gemeente bij herontwikkeling van dit deelgebied ook een herberekening wat betreft de parkeerbehoefte heeft verricht bij reeds bestaande functies, namelijk de aanwezige horecagelegenheden en het fastfoodrestaurant.

Dat volgt niet alleen uit de plantoelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, maar ook uit e-mail correspondentie van de gemeente met Sportfondsen (zie bijvoorbeeld een e-mail van 18 februari 2022, 'parkeren SportPlaza Mercator').

Wijziging van het gebruik van een bouwwerk of gronden leidt doorgaans tot een wijziging van de parkeerbehoefte. Voor wat betreft de horecagelegenheden en het fastfoodrestaurant in SportPlaza Mercator is daarvan echter helemaal geen sprake. Het bestaande gebruik wordt, ondanks de herontwikkeling van het deelgebied, voortgezet. In die situatie moet worden uitgegaan van de bestaande parkeerbehoefte en daarbij behorende parkeergelegenheid.

Sportfondsen begrijpt daarom niet waarom de gemeente voor deze activiteiten een herberekening maakt van de parkeerbehoefte op basis waarvan een veel lager aantal parkeerplaatsen beschikbaar wordt gesteld voor deze activiteiten. Sterker nog, de gemeente heeft Sportfondsen verzocht om een onderbouwing 'voor de wens van het behoud van het parkeerterrein/aantal parkeerplaatsen'.

Dat is wat Sportfondsen betreft de omgekeerde wereld. Er is sprake van legaal bestaand gebruik, dat als zodanig ook bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan moet worden bestemd. Als sprake is van zwaarder wegende belangen, kan daarvan worden afgezien als het bestaande gebruik op korte termijn wordt beëindigd. Daarvan is geenszins sprake. Bovendien geldt specifiek ten aanzien van het aanwezige fastfoodrestaurant – de KFC – dat in de erfpachtakte is bepaald dat 40 parkeerplaatsen en een drive-thru in stand dienen te worden gehouden. De gemeente dient dit aantal dan ook planologisch te waarborgen.

Het betreurt Sportfondsen ten zeerste dat haar belangen onvoldoende zijn betrokken in de planvorming, ondanks dat de belangen van Sportfondsen meerdere malen onder de aandacht zijn gebracht bij de gemeente.

Sportfondsen verzoekt de gemeenteraad uitdrukkelijk om bij de vaststelling van het bestemmingsplan uit te gaan van bovenstaand uitgangspunten en de bestaande rechten van Sportfondsen wat betreft parkeergelegenheid juridisch te verankeren in het bestemmingsplan.

4 ONDERZOEKEN BESTEMMINGSPLAN ONVOLLEDIG EN ONDUIDELIJK

4.1 Verkeersonderzoek

In het aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag gelegde verkeersonderzoek (bijlage 11) is het volgende opgenomen:

"Er zijn geen maatregelen gepland die betrekking hebben op parkeren."

Deze conclusie strookt volgens Sportfondsen niet met de – kennelijke – bedoeling van de planwetgever. Uit de parkeerbalans en de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan volgt namelijk dat er wel degelijk parkeermaatregelen worden getroffen. Bestaande functies worden namelijk ten onrechte gekort in parkeerplaatsen.

Bovendien bestaat er een discrepantie tussen het onderzoeksgebied ten aanzien van verkeersstromen, waarvan in het verkeersonderzoek wordt uitgegaan, en het onderzoeksgebied zoals opgenomen in de onderzoeken naar stikstofdepositie.

In het verkeersonderzoek wordt namelijk uitgegaan van onderstaand model:

Dit betekent dus dat het totale studiegebied uit zeven deelgebieden bestaat (zie Figuur 1), waarbij voor elk deelgebied het verkeer op één locatie op het netwerk wordt gezet. Voor het deelgebied OLVG-West is een extra locatie toegevoegd als speciale voorziening, zoals in paragraaf 2.5 is beschreven.



Figuur 1: Studiegebied (in rood) en zonering hiervan (in zwart)

In het stikstofonderzoek (bijlagen 16 en 17) is een veel ruimer verkeersnetwerk betrokken in het onderzoek:



Figuur 4.1 Reikwijdte van het betrokken verkeersnetwerk.

De getrokken conclusies zijn voor Sportfondsen daarom niet te herleiden, omdat in de verkeersonderzoeken en de stikstofonderzoeken wordt uitgegaan van andere onderzoeksgebieden. De betreffende onderzoeken kunnen daarom niet ten grondslag worden gelegd aan het bestemmingsplan.

4.2 Onderzoeken stikstofdepositie

Aanvullend merkt Sportfondsen wat betreft de stikstofonderzoeken op dat als uitgangspunt voor de stikstofonderzoeken ervan wordt uitgegaan dat de bouwwerkzaamheden van 2025 tot 2028 lopen. In de stikstofberekeningen zijn echter enkel de berekeningen uit 2025 toegevoegd. Het stikstofonderzoek is daarmee onvolledig en kan niet ten grondslag worden gelegd aan het bestemmingsplan.

Verder is in het stikstofonderzoek het volgende opgenomen:

> *"Aangezien de ontwikkeling zich nog in de planfase bevindt en nog geen aannemer(s) bekend zijn, is nog niet bekend welke diesel-, benzine of lpg aangedreven (mobiele) werktuigen in de aanlegfase ingezet zullen worden. Daarmee is ook over dieselverbruik, bedrijfstijden, bouwjaar en vermogen van de werktuigen geen specifieke informatie beschikbaar."*

Daarom is Tauw voor het uitvoeren van de AERIUS-berekening uitgegaan van een inschatting. Daarbij wordt onder meer verwezen naar de tabel b1 uit de "AUB" rekenmethode van TNO uit het rapport "*TNO-rapport TNO 2021 R12305 AUB (AdBlue verbruik, Uren, en Brandstofverbruik): een robuuste inschatting van NOx en NH3 uitstoot van mobiele werktuigen, 10 december 2021.*

Dit betreffende rapport bevat echter geen tabel B1. Voor Sportfondsen zijn de stikstofberekeningen dan ook niet te herleiden. De stikstofberekeningen zijn dan ook onvolledig en kunnen niet ten grondslag worden gelegd aan het bestemmingsplan.

5 CONCLUSIE

Sportfondsen verzoekt, gelet op het voorgaande het ontwerpbestemmingsplan niet, althans niet in deze vorm, vast te stellen en bij de vaststelling van het bestemmingsplan uitdrukkelijk de belangen van Sportfondsen te betrekken.

Met vriendelijke groet,