

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Sloterdijk II

Het ontwerpbestemmingsplan Sloterdijk II (met de daarop betrekking hebbende stukken) heeft overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 6 december 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen, zodat zij tijdig zijn ingediend.

Er wordt hieronder op de zienswijzen ingegaan. De zienswijzen zijn in samengevatte vorm weergegeven en zijn volledigheidshalve integraal als bijlage opgenomen.

Zaenderhorn BV (brief van 15 januari 2013)

Zaenderhorn is het eerste bedrijf dat zich in 1966 in het plangebied Sloterdijk II vestigde. Het eigendom van Zaenderhorn c.q. C. Reesink omvat de percelen en opstallen Basisweg 59c en 61 en Mekongweg 1, 3 en 5.

Zaenderhorn verzoekt - gelet op de bestaande situatie - de functieaanduiding "detailhandel" (voor de op het adres Basisweg 59c gevestigde ijzerwarenhandel Gunters en Meuser) iets in zuidelijke richting uit te breiden.

Beantwoording:

De functieaanduiding "detailhandel" is overeenkomstig de bestaande situatie in geringe mate in zuidelijke richting uitgebreid.

Zaenderhorn verzoekt om het reeds vanaf het begin bestaande gebruik van de eerste verdieping van het huidige pand van Sieben & Co (Basisweg 61a) als zelfstandige kantoorruimtes in het bestemmingsplan toe te staan.

Beantwoording:

Het blijkt (onder andere uit de door de indiener van de zienswijze meegestuurde stukken) dat de bovenverdieping van genoemde pand reeds jaren ten behoeve van zelfstandige kantoorruimtes in gebruik is. Gezien het feit dat het huidige gebruik kantoor is, zal het pand voorzien worden van de functieaanduiding "kantoor" zoals ook voor een aantal andere panden in het plangebied is gebeurd, met dien verstande dat deze aanduiding "kantoor" voor wat betreft het onderhavige pand uitsluitend de bovenverdieping betreft.

Zaenderhorn verzoekt voorts om de op het adres Basisweg 61a aanwezige (maar op dit moment overigens niet als zodanig in gebruik zijnde) bedrijfswoning in het bestemmingsplan als "bedrijfswoning" op te nemen.

Beantwoording:

Het plangebied is in de Structuurvisie Amsterdam 2040 aangemerkt als een "grootschalig bedrijventerrein"; wonen is daar niet toegestaan. Er is bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend een uitzondering gemaakt voor bestaande, als zodanig in gebruik zijnde bedrijfswoningen. De door de indiener van de zienswijze bedoelde bedrijfswoning is momenteel niet als zodanig in gebruik. Daarom zal deze woning - gelet op de Structuurvisie - niet worden voorzien van de functieaanduiding "bedrijfswoning".

Beachtown BV (brief van 15 januari 2013)

Beachtown BV is huidig en toekomstig exploitant van de The Sand, gelegen op de hoek Mekongweg/Rhôneweg. Beachtown constateert dat het pand van The Sand tevens is voorzien van de functieaanduiding "cultuur en ontspanning". In de planregels is dit nader omschreven als "uitgaansgelegenheid annex zaalaccommodatie". Beachtown kan zich hierin vinden, maar ziet toch reden een zienswijze in te dienen om eventuele onduidelijkheid en discussie te voorkomen.

Er wordt geconstateerd dat in het (ontwerp)bestemmingsplan ook de categorie "horeca II" voorkomt (ten behoeve van "nachtzaak" c.a. waaronder eveneens "zaalaccommodatie"). Tevens is een ander pand in het plangebied voorzien van de functieaanduiding "congrescentrum" (ten behoeve van een "party-/congrescentrum"). Genoemde begrippen worden niet omschreven. Beachtown vraagt zich af wat het verschil is tussen de functieaanduiding "cultuur en ontspanning" (waaronder zaalaccommodatie wordt begrepen) en de categorie "horeca II" (waaronder eveneens zaalaccommodatie wordt verstaan).

Beachtown vraagt ofwel de categorie "horeca II" toe te kennen aan het pand van The Sand ofwel om de diverse gebruikte begrippen duidelijk te omschrijven. Het dient voor een ieder duidelijk te zijn welke activiteiten ter plaatse zijn toegestaan. Tevens dient duidelijk te zijn dat reeds jaren bestaande activiteiten (zaalverhuur ten behoeve van al dan niet publiek toegankelijke evenementen tot een omvang van 3000 personen) planologisch mogelijk blijven.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan Sloterdijk II voorziet uitsluitend in de vestiging van kleinschalige (zelfstandige) horeca in de categorieën I (= fastfood c.a.) en IV (= restaurant c.a.) binnen de bestemming "Bedrijf". De omschrijvingen van de overige categorieën horeca (II, III en V) zijn uitsluitend opgenomen om duidelijk te maken hoe de niet toegestane categorieën horeca zich verhouden tot de categorieën horeca die uitdrukkelijk wel worden toegestaan. Het (ontwerp)bestemmingsplan voorziet dus - anders dan de indiener van de zienswijze kennelijk veronderstelt - nergens in het plangebied Sloterdijk II in horeca categorie II (= nachtzaak c.a.).

Er is aan The Sand ontheffing van het voorgaande bestemmingsplan "Westhaven" verleend tot 28 februari 2014. Er is ontheffing verleend om het gebouw Mekongweg 5 te gebruiken voor beachgerelateerde sporten met op de vrijdag- en zaterdagavonden de mogelijkheid om dance-events te organiseren. De eigenaar van The Sand, Beachtown bv, is in het bezit van een exploitatievergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening en in het bezit van een drank- en horecavergunning op grond van de Drank- en Horecawet. Als aanvulling op de exploitatievergunning heeft de gemeente met Beachtown bv in april 2011 afspraken gemaakt over het gebruik. Het aantal bezoekers bij dance-events is vastgesteld op maximaal 1953 (melding brandveilig gebruik). Het in de zienswijze genoemde aantal van maximaal 3000 bezoekers is dus onjuist.

Beachtown bv. wil zich definitief als horecagelegenheid vestigen op de huidige locatie. Er zijn plannen om het gebouw te verbouwen (o.a. met het oog op meer bezoekers) en de parkeerfaciliteiten te optimaliseren. De gemeente kan in beginsel instemmen met de plannen. Er kan worden verwezen naar het Horecabeleidsplan Westpoort. In dat plan is een aantal activiteitenzones benoemd, waaronder de Rhôneweg en omgeving. Aan de horeca-ondernemers in het gebied Westpoort is tijdens informatiebijeenkomsten te kennen gegeven dat er qua horeca meer mogelijkheden komen, met name in de activiteitenzones.

De aanduiding "cultuur en ontspanning", in de ontwerpplanregels nader omschreven als "uitgaansgelegenheid annex zaalaccommodatie", was in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen ten einde de huidige toegelaten activiteiten van The Sand planologisch mogelijk te maken.

Mede gelet op de zienswijze is in het vastgestelde bestemmingsplan de functieaanduiding van The Sand in algemene zin verruimd tot horeca-categorie II (=nachtzaak c.a.). Binnen deze verruiming zullen de activiteiten, openingstijden etc. door het gemeentebestuur door middel van vergunningen en afspraken nader worden bepaald.

Beachtown verzoekt verder om - gelet op de nabijheid van publiekstrekkende functies als The Sand en het party-/congrescentrum Rhône - het bestemmingsplan in die zin aan te passen dat binnen de groenstrook tussen de Rhôneweg en de spoorlijn ook kan worden geparkeerd.

Beantwoording:

De gronden tussen de Rhôneweg en de spoorlijn mogen ingevolge het voorgaande bestemmingsplan "Westhaven" tot vijf meter uit de teen van het talud als ongebouwde parkeervoorziening worden gebruikt. Er wordt in het voorliggende bestemmingsplan voor een deel van deze groenstrook een specifieke aanduiding "parkeerterrein" opgenomen. De desbetreffende gronden kunnen worden gebruikt voor ongebouwde parkeervoorzieningen. De exacte situering en het aantal parkeerplaatsen op deze gronden die eigendom zijn van de gemeente, zullen nader worden bepaald.

Stichting Hell's Angels (brief van 16 januari 2013)

De Stichting heeft op het adres Humberweg 12 een motorstalling- en poetsbedrijf waar lichte reparaties worden uitgevoerd en motoren worden gestald. Voorts is er ter plekke een kantine voor eigen gebruik. Tevens is er op het genoemde adres een kantoorruimte die wordt verhuurd aan derden. De Stichting wil duidelijkheid over de vraag of de genoemde activiteiten conform de beoogde bestemming "Bedrijf" zijn. Als dan niet het geval is, verzoekt de Stichting het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Beantwoording:

De Stichting is eigenaar van het pand gelegen aan de Humberweg 12. Momenteel loopt een handhavingszaak met betrekking tot de activiteiten die worden uitgevoerd op dit perceel.

Het gebruik van het pand als bedrijfspand ten behoeve van kleinschalig motorrijwielonderhoud is planologisch toegestaan en blijft toegestaan. Onderwerp van de handhavingszaak is echter of het huidige gebruik, al dan niet door de stichting zelf of door de stichting toegelaten (rechts)personen, gekwalificeerd kan worden als vorm van uitvoering van bedrijf in de zin van het bestemmingsplan. De waardering of de activiteiten die (rechts)personen uitvoeren in overeenstemming zijn met de bestemmingsregeling en of deze handelingen uitsluitend toegerekend kunnen worden aan henzelf dan wel ook aan de Stichting, vindt plaats in het kader van dat handhavingstraject en niet in het kader van dit bestemmingsplan.

Waternet (brief van. 16 januari 2013)

Waternet is (namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht) blij met de in de toelichting opgenomen tekst over de "Waterbestendige Stad". Verzocht wordt echter de volgende zinnen toe te voegen: "Zo kan het gehele gebied op maaiveld tot circa een halve meter onder water komen te staan, waarbij onder andere de ontsluiting en energie- en datavoorzieningen in gevaar kunnen komen" EN "Deze vallen onder de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en de betreffende ontwikkelaar".

Beantwoording:

De toelichting wordt in de gevraagde zin aangevuld.

Waternet wijst er (namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht) op dat de legger van de primaire waterkering aan de Spaarndammerdijk bij besluit van 13 december 2012 is vastgesteld.

Beantwoording:

Er is uit overleg met Waternet duidelijk geworden dat de op de plankaart opgenomen dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" op juiste wijze op de plankaart is aangegeven.

Waternet constateert dat in de waterparagraaf het belang van de afvalwaterpersleidingen wordt benadrukt, maar dat er geen indicatie van de ligging van deze leidingen wordt gegeven en dat deze niet op de plankaart worden verbeeld. De desbetreffende persleidingen zijn van groot belang voor Amsterdam en delen van de omliggende gemeenten. Een verstoring van deze leidingen in het plangebied kan leiden tot vervuiling van het oppervlaktewater tot ver buiten het plangebied. De onbekendheid met de ligging van deze belangrijke persleidingen, heeft in het verleden voor problemen (leidingbreuk) gezorgd bij de uitvoering van projecten. Vanwege het grote belang van deze leidingen wil Waternet in gesprek met de gemeente over het opnemen van deze leidingen op de plankaart.

Beantwoording:

De hoofdafvalwaterleidingen worden op de plankaart voorzien van de dubbelbestemming "Leiding-Riool". Daaraan worden geen planregels toegevoegd. De dubbelbestemming zal uitsluitend een "signaalfunctie" hebben. Tevens zal in de toelichting aandacht worden besteed aan het belang van de desbetreffende leidingen.

Waternet is van oordeel dat het belang van de aanwezige drinkwaterleidingen in het plangebied niet voldoende in de toelichting is beschreven. Het belang van deze leidingen (voor de voorziening van drinkwater en industriewater) verdient een nadere omschrijving in de toelichting en een weergave ervan op de plankaart. Waternet hecht grote waarde aan het bestemmen en zo beschermen van deze leidingen. Daar komt bij dat het verleggen ervan hoge kosten met zich meebrengt. Het is ook erg moeilijk een aanvaardbaar tracé te vinden in de steeds krappere wordende ruimte in de ondergrondse infrastructuur.

Beantwoording:

De hoofdwatervleidingen worden op de plankaart voorzien van de bestemming "Leiding-Water". Daaraan worden geen planregels toegevoegd. De dubbelbestemming zal uitsluitend een "signaalfunctie" hebben. Tevens zal in de toelichting aandacht worden besteed aan het belang van de desbetreffende leidingen.