

Geachte heer Hans Loos,

Wij willen graag onze mening wat betreft het bestemmingsplan Stadsdeel en Westergasfabriek-cultureelpark anno 2013.

Ten eerste zou het nooit een goed idee laat staan een goed plan zijn om deze organisatie B.v.Westerpark met verdere plekken/gebouwen te vertrouwen c.q. ondersteunen gezien nu al blijkt dat in de laatste 3 á 4 jaar(2008t/m2013) alleen hun vrienden,familie c.q. een selectie van buiten deze buurt en omgeving ter beschikking stelt(werkgelegenheid).

Ten tweede betreft de overlast van o.a. afsluiting van bruggen voor fietsers,brommers,auto's en vrachtwagensmaar ook het geluidsoverlast en vervuiling van het park,grasvelden,paden etc. waar het wekenlang blijft liggen.Weg en straat afsperring van 't Ketelhuis t/m de Pacificpark(6 á 10 dagen per jaar).Geen doorgang publiek/bewoners van Westergasfabriekterrein-gashouder.Merkwaardig dat er nooit Politie of milieu-handhavers laat staan hun eigen beveiligingspersoneel aanwezig zijn om de orde en veiligheid te regelen.

Het enige toegangsbruggetje Haarlemmerweg-v.Limburgstirumplein is te smal(7m.)vooral het verkeer;het is gevaarlijk voor zowel voetgangers/ouders en kinderen,fietsers als auto's,vrachtwagens en bussen.Deze brug is niet meer kapabel.

Merkwaardig dat deze Westergasfabriekdirectie helemaal geen enkele ondersteuning heeft gereserveerd voor deze buurtbewoners-organisaties Stadsdeel Westerpark gezien hun Bedrijfscommissie.BakkersWinkel en Westergasfabriekterrein-restaurant hun eigen sponsorbijdrage reeds verlegd hebben buiten het Stadsdeel Westerpark.Dus concreet zijn zowel de Directie(directeur) als de commissie tegen iedere sociale zorgverlening van de buurt.

Is het toch weer mogelijk dat het besluit van het bestemmingsplan achter gesloten deuren wordt genomen(c.q.Hotel reeds besloten net als in 2009 met de fusie omtrent Stadsdeel Westerpark wat nu West heet)?Toen op de avond van de toelichting was alles reeds besloten.Hoe geloofwaardig is dit plan!?!

Namens Big Ali Sportvereniging Westerpark

Sinds 1985 t/m heden bezig met de uitvoering Westerpark

Hoogachtend E.A.Josefa



GESCAND

Doc. Nr : 2013/11818
Zaak. Nr : 2013/11818
Reg.Datum: 14-11-2013
R0&GRZ

Amsterdam 2-12-2013.

Aan: D.B. van Stadsdeel West,
Bos en Lommer plein 250, 1055 EK
Amsterdam.
Betr.: zienswijze.



Doc. Nr: 2013/14167
Zaak. Nr: 2013/14167
Reg. Datum: 4-12-2013
B&V

Geacht Bestuur,

Bij deze laat ik u weten bezwaar te zullen maken, mede namens de Stug, de Groene Raad tegen uw plan om een hotel te vestigen in het Westerpark. Mijn overwegingen daarbij zijn de volgende.

Het monumentale oude stadsdeelhuis in het park kan om te beginnen aan de buitenkant geen bouwkundige aanpassingen velen: het verdient bescherming.

Bovendien, een hotel zou, zeker in de zomer, de reeds veel te hoge bezoekersdruk in het park nog versterken, ten detrimente van de recreatieve waarden. Denk alleen maar aan de beruchte rokerige zomerse barbecue-sessies, van de lawaai-cultuur, die zo langzamerhand als "normaal" beschouwd gaan worden.

Zijn extra (hotel-)toeristen/parkbezoekers nog steeds "goed voor het park"; zoals bij elke nieuwe activiteit door u als argument gebruikt wordt? Ons valt op dat er al veel te veel spien en beton in het park ligt, met de bijbehorende verkeers aantrekkende werking; een hotel zou hier alleen maar extra bedrijvigheid aan toevoegen.

Er kan een heel wat waardevoller invulling voor dit mooie gebouw gevonden worden, zoals in de culturele- of milieu-educatieve sfeer (type A'damsse Bos).

U zou er wellicht wijzer aan doen om het park wat meer te vergroenen in plaats van het abnormaal verder te verstoren voor evenementen en ander natuur-onvriendelijk geweld. Het terugdringen van auto's, licht- en geluidsvervuiling en schadelijke uitlaatgassen, en het proces van beschadiging van de stedelijke biotoop behoort zwaarder te wegen dan geldelijk gewin door middel van het aantrekken van toeristen. Die komen hier per vooruitende vervoersmiddelen om uit te blazen. De volkgezondheid behoort hier voorrang te hebben: de stadsparken zijn daarvoor gesticht - niet om winst te maken.

Er moet bovendien ook nog een park overblijven voor onze kinderen - wij zijn slechts hun Rentmeesters. De overheid heeft de plicht om hier voor te zorgen - en niet om het snelle geld te beogen.

Toeristen moeten liever niet in de winter gelegd worden ten koste van onze 'groene longen'; laat ze maar een hotel zoeken vlakbij Schiphol of langs een drukke snelweg - dat is geen onredelijk verzoek in de huidige situatie.

Niet vergeten: een park is volksoepstal dat mag niet zonder meer ingeruild worden voor geldelijk gewin (dat heet "verkasarselen").

Let u ook op de normen luchtkwaliteit, die over een jaar aangescherpt worden, en waar we zeker wat betreft NO₂ - weer niet aan zullen voldoen? De Haarlemmerweg is nu al een 'keelpunt luchtkwaliteit'. In welke mate is uw beleid daarmee in overeenstemming?

Het park mag geen 'Efteling' worden!

Drs. P.J. Goffert
socr. Stug. de Groene

Stadsdeel West
t.a.v. Afdeling RO en Grondzaken
Pb. 57239
1040 BC Amsterdam



Doc. Nr: 2013/14170
Zaak. Nr: 2013/14167
Reg. Datum: 4-12-2013
B&V

Zienswijze inzake het bestemmingsplan voor Cultuurpark Westergasfabriek en het Westerpark.

Betreft de plannen rondom een hotelvoorziening in het voormalig stadsdeelkantoor Westerpark.

Het verbaast mij dat de gemeente ook dit gebouw uit handen wil geven aan een project-ontwikkelaar.

De gemeente Amsterdam profileert zich juist als een gemeente die veel in eigen beheer doet. Denk alleen al aan de grondpolitiek. Erfpacht is voor Amsterdam belangrijk om greep te kunnen houden op de woningmarkt. Maar nu geeft ze een pand uit handen zodat een ander zelf kan gaan bepalen wat hij er mee doet. Dat staat haaks op ander gemeente beleid.

Bovendien is het zo dat het gehele terrein daardoor in handen komt van Westerpak BV zodat die steeds meer macht krijgt in dat gebied. Ze krijgen het alleenrecht en dat is niet in het belang van de gemeente en de bewoners van de omliggende gebieden die al genoeg overlast hebben. Dit valt weer onder het kopje de kortetermijnpolitiek: een keer snel geld vangen terwijl je zelf niets meer hoeft te regelen en daarmee alle zeggingskracht uit handen geven.

Daarnaast wordt er een hotel geplaatst in een gebied dat daar totaal niet voor geschikt is.

De aan- en afvoerwegen in dat gebied zijn nu al nauwelijks toereikend.

Daar zullen veel meer mensen af moeten slaan over de brug aan de Haarlemmerweg.

Deze brug is nu al ontoereikend voor tweezijdig verkeer en blokkeert daardoor al regelmatig het kruispunt aan de Haarlemmerweg. Dat zal alleen maar erger worden. Ook de achteruitgang biedt geen mogelijkheden omdat dan al het verkeer dwars door het park moet rijden.

Een en ander nog los van de vraag of het economisch verantwoord is nog een hotel te plaatsen. En dat op een terrein dat vooral bedoeld is voor kunst en cultuur. Als we op deze manier de cultuur moeten redden kunnen we overal wel pretparken en hotels gaan plaatsen naast musea. Er zijn in de directe omgeving van het Westerpark al veel hotels, kijk bijvoorbeeld in Sloterdijk. In het centrum is er een hotelstop.

Dat zou toch al moeten aangeven dat er een overcapaciteit is aan hotelkamers in Amsterdam.

Er is een schreeuwende behoefte aan ruimte voor beginnende kunstenaars tegen een redelijke prijs. Dat zou beter passen bij deze culturele bestemming.

Tot slot: het monumentale karakter van het gebouw wordt aangetast, zeker voor wat betreft de binnenkant. Dood zonde. Niet doen dus.

F.C.L. Brinkhoff

GESCANND

Calvin



Doc. Nr: 2013/14167
Zaak. Nr: 2013/14167
Reg. Datum: 4-12-2013
RO&GRZ



AANGETEKEND

Dagelijks Bestuur
Stadsdeel Amsterdam West
T.a.v. Afdeling RO en Grondzaken
Postbus 57239
1040 BC Amsterdam

Alsmede per fax: 020 25 30 727

onderwerp : Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Westergasfabriek 4 december 2013

Geachte heer, mevrouw,

In de Staatscourant van 23 oktober 2013 (nr. 29502) heeft u aangekondigd dat het ontwerp-bestemmingsplan "Westergasfabriek" met ingang van 24 oktober 2013 ter inzage ligt en dat daartegen zienswijzen kunnen worden ingediend. Hierbij dien ik tijdig namens Air Events B.V. gevestigd aan de Amstelstraat 16 (1017DA) Amsterdam (hierna: "Air") een zienswijze in tegen het ontwerp. De zienswijze is met name gericht op de mogelijkheid die in het bestemmingsplan is opgenomen om daar waar aangegeven evenementen te organiseren. Air organiseert jaarlijks twee grote festivals in het Westerpark.

Zienswijzen

Air heeft kennis genomen van het ontwerp-plan en stelt vast dat dit tot uitgangspunt heeft dat de huidige functies behouden blijven. Met het oog daarop heeft zij de mogelijkheden onder het ontwerp-plan en onder het vigerend bestemmingsplan "Westerpark ABC" (inclusief de herzieningen en wijzigingen) met elkaar vergeleken (hierna het vigerend plan). Daarbij is haar opgevallen dat gronden met de bestemming "Recreatie-1" zoals die geldt op basis van het vigerend plan, bestemd zijn voor evenementen met meer dan 2.000 bezoekers. In het ontwerp-plan is een soortgelijke bestemming opgenomen, maar is deze drempel niet opgenomen. Dit is in strijd met het uitgangspunt voor het ontwerp-plan en wordt niet nader gemotiveerd. Aannemelijk is dat het over het hoofd is gezien. Air verzoekt u om basis van het uitgangspunt dat aan het ontwerp-plan ten grondslag ligt en op basis van het beleid van het stadsdeel en de stad deze drempel wederom op te nemen. Tevens zij daarbij verwezen naar de Toelichting op het ontwerp-plan voor zover daarin de expliciete keuze voor evenemententerrein van betekenis en de historie van het terrein ten behoeve van grootschalige evenementen worden beschreven. Opname van een drempel onderstreept de functie die dit deel van het park vervult voor grootschalige evenementen. Overigens lijkt het gebied voor "Recreatie-1" in het ontwerp-plan iets beperkter te

zijn ten opzichte van het terrein in het vigerend plan, en verzoekt Air, dit indien dit het geval is, aan te passen.

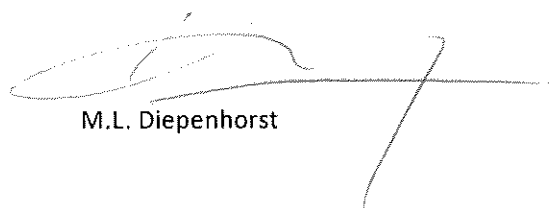
Voor wat betreft de wijze van bestemmen merkt zij op dat onder de bestemming "Recreatie-1" het betreffende terrein bestemd is voor een evenemententerrein. In de systematiek ontbreekt een definitie van dat begrip. Onder bestemming "Cultuur en Ontspanning" zijn ook gronden aangewezen voor gebruik ten behoeve van evenementen. Deze directe aanwijzing verdient ook vanuit het oogpunt van de systematiek van het plan de voorkeur. Daarbij voor de bestemming "Recreatie-1" zoals hiervoor omschreven de drempel van 2.000 bezoekers moeten worden opgenomen.

In algemene zin merkt Air op dat in de Toelichting niet is verwezen naar het vigerend Evenementenbeleid van Amsterdam en van het Stadsdeel, zoals "de Nota Evenementenvergunningenbeleid Cultuurpark Westergasfabriek" die recentelijk (2012) nog is bevestigd in het "Beleidskader voor evenementenvergunningen" voor het stadsdeel. Het beleid daarin omvat ook ruimtelijk relevante aspecten en de visie van stad en stadsdeel op de wenselijkheid van evenementen. Dit maakt een verwijzing naar deze documenten relevant voor de onderbouwing van de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt.

Tot slot

Op grond van het voorgaande verzoek ik u de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan naar aanleiding daarvan gewijzigd vast te stellen en mij op de hoogte te houden van het verdere verloop van de procedure.

Hoogachtend,



M.L. Diepenhorst



Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.

Ontwerpbestemmingsplan

Westergasfabriek, Amsterdam - West



Gemeente Amsterdam

Stadsdeel West

Het dagelijks bestuur van stadsdeel West maakt bekend dat het ontwerpbestemmingsplan Westergasfabriek vanaf **24 oktober 2013, gedurende zes weken** ter inzage ligt bij het loket vergunningen in het stadsdeelkantoor, Bos en Lommerplein 250, te Amsterdam. Het loket is geopend op maandag, woensdag en vrijdag van 8.30 tot 15.00 uur, op dinsdag van 7.30 tot 15.00 uur en op donderdag van 13.00 tot 19.00 uur.

Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal beschikbaar via:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0363.E1209BPSTD-OW01>

Het plangebied omvat het Westergasfabriekterrein en het Westerpark.

Op **woensdag 13 november 2013** wordt van 19.00 tot 21.00 uur een informatiebijeenkomst gehouden in het KunstEnHuis, Polonceaukade 26 en 28 (Westergasfabriekterrein), te Amsterdam.

Gedurende de termijn van terinzageliggig kan een ieder over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen bij de stadsdeelraad.

Schriftelijke zienswijzen kunt u zenden naar Stadsdeel West, t.a.v. Afdeling RO en Grondzaken, Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam. Voor mondelinge zienswijzen kunt u telefonisch een afspraak maken met het secretariaat van de Afdeling RO en Grondzaken (020-2531336).

Amsterdam, 23 oktober 2013

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel West,

Secretaris wvd,

R.M. Thé

Voorzitter,

M.M. Kuitenbrouwer

[illegible]

FORT

Feiten

Clënten zijn sinds oktober 2013, resp. oktober 2010, resp. december 2011, resp. september 2011, resp. oktober 2011, resp. oktober 2010 gevestigd in de 2 monumentale panden aan de Haarlemmerweg 4-10 (hierna: 'het Pand'). Zij huren hun bedrijfsruimten van Gemeente Amsterdam, stadsdeel West.

Daar ging een uitgebreid selectieproces aan vooraf: de Toewijzingsprocedure. Centraal onderdeel van dit selectieproces was het beleid van stadsdeel West om op het Cultuurpark Westergasfabriek samenwerking en synergie tussen de creatieve gebruikers te stimuleren; het Pand diende binnen de context van het Cultuurpark Westergasfabriek een eigen signatuur in Amsterdam en daarbuiten te krijgen. Uw stadsdeel wilde verzekeren dat zich hier uitsluitend bedrijven zouden vestigen die volledig voldoen aan de visie voor dit gebied. Ik sluit bij **bijlage 1**: een kopie van de Toewijzingsprocedure. De eisen omvatten onder meer: uitsluitend ondernemers uit de creatieve industrie, ondernemers die bijdragen aan de uitstraling van het terrein.

In de huurovereenkomst is vervolgens bepaald dat *"het beleid van stadsdeel West er op gericht is om op het Cultuurpark Westergasfabriek samenwerking en synergie tussen de creatieve gebruikers te stimuleren en het pand binnen de context van het Cultuurpark Westergasfabriek een eigen signatuur in Amsterdam en daarbuiten te geven."* De bestemming is: 'kantoorruimte ten behoeve van ondernemers in de creatieve industrie'.

Onlangs hebt u cliënten bij brief van 25 oktober jl. bericht dat u het voornemen hebt om het Pand te verkopen aan een private eigenaar die hier een grootschalig hotel wil gaan vestigen, en dat u in dat kader alvast een wijziging van het bestemmingsplan wil doorvoeren. U berichtte cliënten tevens dat dit gevolgen kon hebben voor hun lopende huurovereenkomsten. Dit heeft uiteraard direct grote onrust veroorzaakt bij cliënten. Immers, indien zij de huidige bedrijfsruimten zouden moeten verlaten dan zal dit enorme schade met zich brengen, welke in een aantal gevallen zelfs het voortbestaan van de onderneming kan betekenen. Dit terwijl cliënten via de Toewijzingsprocedure feitelijk werden verplicht fors te investeren in het gehuurde.

Tot op heden is er vanuit uw DB geen initiatief geweest tot een gesprek met cliënten vanwege de huurrelatie. Cliënten vinden dit zeer onzorgvuldig.

Clënten kunnen zich geenszins vinden in de voorgenomen verkoop en de bestemmingswijziging en merken dan ook het volgende op.

Planvoorschriften OBP

Algemeen

Uit de plankkaart blijkt voor het Pand de volgende bestemmingen/aanduidingen:

Enkelbestemming Cultuur en ontspanning

Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie

Maximum bouwhoogte (m): 16

Bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding - monument

Functieaanduiding kantoor

Functieaanduiding horeca van categorie 5 (hotel)

Gebiedsaanduiding geluidzone - industrie – westpoort

Daarbij horen de volgende planvoorschriften:

FORT

Artikel 1 Definities

Artikel 1.34 horeca van categorie 5 hotel (waaronder begrepen motel, jeugdherberg en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven), inclusief het bieden van vergaderaccommodatie.

Artikel 1.21 culturele en recreatieve bedrijvigheid bedrijvigheid gericht op (de productie van) culturele en recreatieve voorstellingen, manifestaties, evenementen, diensten en goederen inclusief de daartoe ondersteunende voorzieningen.

Artikel 4 Cultuur en ontspanning

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ateliers;
- b. creatieve bedrijven;
- c. culturele voorzieningen;
- d. culturele en recreatieve activiteiten;
- e. aan cultuur en recreatie gerelateerde detailhandel voor niet-dagelijkse goederen;
- f. galerieën;
- g. horeca van categorie 2
- h. horeca van categorie 3;
- i. horeca van categorie 4;
- j. infrastructurele voorzieningen;
- k. maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen;
- l. ondergeschikte detailhandel;
- m. tv-studio's;
- n. ruimten en terreinen voor evenementen, concerten en feesten;
- o. terrassen;
- p. groenvoorzieningen;
- q. speelvoorzieningen;
- r. sportvoorzieningen en sportieve recreatieve voorzieningen;
- s. voorzieningen ten behoeve van de parkfunctie;
- t. nutsvoorzieningen;
- u. verkeersareaal;
- v. portiersloge;
- w. kunstobjecten;
- x. water;
- y. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- z. waterbouwkundige kunstwerken

alsmede voor:

aa kantoren ter plaatse van de aanduiding "kantoor";

bb sportvelden ter plaatse van de aanduiding "sportveld";

cc opslag ter plaatse van de aanduiding "opslag";

dd monumenten ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - monument";

ee horeca van categorie 5 ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 5"

Aldus geldt krachtens artikel 4.3 als volgt:

- a. ten aanzien van de op grond van lid 4.1 toegestane maatschappelijke voorzieningen geldt een totaal maximum bruto vloeroppervlak van 2.000 m²;

FORT

- b. ten aanzien van de op grond van lid 4.1 toegestane detailhandel geldt een totaal maximum bruto vloeroppervlak van 400 m²;
- c. ten aanzien van de op grond van lid 4.1 toegestane horeca gelden de volgende maxima:
 - 1. horeca van categorie 2: maximaal 3.000 m²;
 - 2. horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 samen: 7.000 m²;
 - 3. horeca van categorie 5: maximaal 4.500 m²;
 - 4. een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak voor horeca van categorie 2, horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 van 8.000 m².
- d. ten aanzien van de op grond van lid 4.1 toegestane creatieve bedrijven geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m² per vestiging.

GRONDEN

Financiële belangen in plaats van ruimtelijke afwegingen

In dit OBP wordt een voorschot genomen op de door uw DB voorgenomen verkoop van het Pand waarna het als hotel kan worden geëxploiteerd. Voor cliënten is duidelijk dat in casu geen sprake is van ruimtelijke overwegingen bij het stadsdeel, maar van financiële overwegingen: verkoop van het Pand betekent een welkome financiële injectie voor het Stadsdeel. Cliënten verzetten zich tegen deze gang van zaken. Cliënten verzetten zich daar niet alleen tegen uit hoofde van hun ondernemerschap, maar ook als bewoner van dit gebied dat nu juist een kenmerkende en bijzondere signatuur heeft, uniek binnen Amsterdam.

Een dergelijke wijze van planologie bedrijven is ook in strijd met artikel 3.1 Wro. Uitgangspunt van de Wro is dat planvoorschriften worden opgesteld om redenen van een goede ruimtelijke ordening. Doelmatige en zorgvuldige bestemming is een belangrijk criterium bij totstandkoming van een bestemmingsplan. Dat betekent tevens dat een bestemming 'bedrijvigheid' een volwaardige bestemming moet zijn en de planwetgever rekening moet houden met de normale bedrijfsvoering waarbij ondernemers, eigenaren, potentiële kopers en huurders moeten kunnen rekenen op consistentie in het beleid en visie. Dergelijke onzekerheid leidt ook direct tot minder investeringen door huurders en eigenaren in de gebouwen. Eigenaren en huurders geven nu al aan dat zij op deze manier niet te veel meer willen investeren.

Kortom, de voorgenomen wijziging van de bestemming leidt tot onzekerheid, leegstand, minder investeringen en dus tot inefficiënt ruimtegebruik.

In strijd met gebiedsvisie en vigerende bestemmingsplan

Ontwikkeling van een grootschalig hotel met nog volstrekt onbekende signatuur (hoeveel sterren? welke doelgroep?) past niet binnen de gebiedsvisie voor dit gebied: die visie is juist bij uitstek gericht op de ontwikkeling van het terrein als broedplaats in de creatieve en culturele hoek en voor diverse bedrijvigheid in de creatieve en culturele hoek.

Duidelijk is ook dat een hotelvestiging in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan is juist toegesneden op de nu gevestigde culturele en creatieve bedrijvigheid. Het Pand is in het huidige bestemmingsplan mede bestemd voor kantoren (en monument).

Verder bestemt het bestemmingsplan een ander deel (maar dat geldt dus uitdrukkelijk dus niet het Pand) van het plangebied voor Recreatieve Doeleinden waaronder Horeca I en dus mede hotelfunctie. Een hotel mag dan maximaal 500 m² zijn, met binnenplanse vrijstelling voor de ontwikkeling van een hotel van 200m² bvo.

FORT

Kortom, bij het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan is uitdrukkelijk ervoor gekozen om in het Pand bedrijvigheid te vestigen en in andere delen van het plangebied een zeer beperkte hotelontwikkeling te bestemmen.

Die wens tot het faciliteren van en dus ook het bestemmen van de creatieve bedrijvigheid kwam ook tot uiting in voormelde selectieprocedure van huurders van het Pand.

De gemeente Amsterdam zet al jarenlang in op deze sector, omdat zij de economische waarde inziet van de creatieve industrie voor de stad. De bedrijven van cliënten (zoals Thnk, Ooip, IJsfontein) zijn een belangrijk onderdeel van de creatieve sector in Amsterdam en spelen een belangrijke economische en innovatieve rol op stedelijk, nationaal en zelfs internationaal niveau.

Het nu voorliggende OBP betekent dan ook een zeer ingrijpende en onverwachte breuk met het vigerende planologisch beleid.

De huidige bedrijfsvoering van cliënten sluit nu juist bij uitstek aan bij die creatieve, culturele en sociale bestemming van het Westergasterrein/Westerpark.

Zie bijvoorbeeld de activiteiten die IJsfontein organiseert, zoals creatieve sessies en informatie-bijeenkomsten voor allerlei instanties, het gebruik door THNK van ruimtes bij IJsfontein of het TEDX Amsterdam evenement in 2012. IJsfontein heeft verder verschillende installaties van Uplabs in het park in beheer genomen. In lijn met de gewenste samenwerking en synergie van de verschillende bedrijven (zie weer de Toewijzingsprocedure) is er tussen de bedrijven een uitgebreide samenwerking met verschillende creatieve bedrijven en horeca op het terrein. Bijvoorbeeld het gebruik van een 'flexibele schil' voor extra capaciteit bij projecten tot specifieke technische ondersteunende werkzaamheden of bijvoorbeeld het structurele gebruik van lunchfaciliteiten bij het MediaCafe

Voor bijvoorbeeld THNK geldt dat het onderwijsprogramma specifiek is ontworpen rondom het Westergasfabriek-terrein:

- leadership coaching zo veel mogelijk in de openlucht in het Westerpark
- ontwerpcompetities gericht op het verbeteren van het Westerpark
- studenten voeren opdrachten uit in en rond de lokale horeca

Ook voor THNK geldt dat zij bij uitstek heeft ingezet op de bij de Toewijzingsprocedure juist zo gewenste samenwerking en synergie van de verschillende bedrijven:

- pand 020 wordt gebruikt voor overloop tijdens THKprogramma's en vice versa
- joint venture met IJsfontein bij bepaalde ontwerp opdrachten
- Bakkerswinkel en MC Toko worden ingezet voor de catering
- samenwerking met The Hub
- Zorgboerderij voor off site programma locatie

Voorts vervult Pand020 bijvoorbeeld bij uitstek de gewenste verbindende buurtfunctie via werkplekken voor zzp-ers. Deze werkplek voor buurtbezoekers komt te vervallen bij een vertrek van Pand020.

Hotelontwikkeling is in strijd met uitgangspunten OBP

Ik benadruk voorts dat in de Toelichting op het OBP juist wordt benadrukt dat het plangebied is bestemd voor de culturele en creatieve sector. Ik wijs bijvoorbeeld op p. 16 van de Toelichting: bij uitstek is het OBP gericht op behoud van creatieve bedrijven op zichtlocaties.

Kortom, een hotelbestemming op het Pand verhoudt zich ook niet met de opzet van het OBP zelf. Cliënten vinden het dan ook onbegrijpelijk dat deze bestemming in het OBP is opgenomen.

Strijdig met vigerend hotelbeleid

Voorts sluit de ontwikkeling van een dergelijk groot hotel niet aan op het vigerende hotelbeleid. Ik verwijs allereerst naar de Horecanota 2011. Deze bepaalt inzake hotels als volgt: (begin citaat) "(p.3) *Gerichte hotelontwikkeling 'door aan te sluiten bij de karakteristieken en mogelijkheden van een*

FORT

vestigingsgebied. Stadsdeel West wil hiermee een bijdrage leveren aan de centraal stedelijke doelstelling om het structurele tekort aan hotelkamers aan te pakken.'

Par 1.2 doelstellingen: 'gerichte hotelontwikkeling'

Par 3.6 'Hotels'

Hotels vervullen een belangrijke functie voor het Amsterdamse toerisme, bedrijfsleven, congreswereld, maar ook voor bewoners. Hotels kunnen de kwaliteit, de bekendheid en de status van een gebied verhogen, een impuls geven aan de werkgelegenheid in de wijken (met name in het laaggeschoolde segment) en zorgen voor indirecte bestedingen (met name horeca- en detailhandelsvoorzieningen). Voor hotels waar uitsluitend voor hotelgasten dranken worden geschonken en/of eetwaren worden verstrekt, geldt geen exploitatievergunningplicht (APV). Wanneer alcoholhoudende dranken worden geschonken, moet altijd worden voldaan aan de Drank-en Horecawet. Momenteel telt stadsdeel West 37 hotelvoorzieningen en hiermee circa 1.865 hotelkamers. Het merendeel van deze hotels bevindt zich in het middensegment (3 tot 4 sterren) en in de wijk Oud- West.

Het College van B&W en de dagelijks besturen van de stadsdelen hebben gezamenlijk de doelstelling geformuleerd om 9.000 extra hotelkamers te realiseren in 2015.

Het stadsdeel streeft naar een uitbreiding van minstens 25% van het huidige aantal hotelkamers.

Stadsdeel West wil graag vestiging van verschillende marktsegmenten faciliteren, van topsegment tot lowbudget. Hierbij speelt het stadsdeel enerzijds in op de vraag vanuit de markt en anderzijds draagt het stadsdeel proactief locaties aan waar vestiging van een hotel mogelijk is. Daarbij wordt gekeken wat past bij de karakteristieken, draagkracht en mogelijkheden van het vestigingsgebied. Om een 'monocultuur' van hotels in een straat te voorkomen, is hotelontwikkeling tot maximaal 25% van een straatwand toegestaan.

West is een divers stadsdeel, met gebieden in transformatie. In een aantal van deze gebieden is ruimte voor nieuwe hotelinitiatieven, zoals De Hallen en de Houthaven. Daarnaast staat het stadsdeel positief tegenover hotelontwikkeling in leegstaande kantoren. Deze bevinden zich met name op locaties aan de randen van het stadsdeel. De focus van marktpartijen in West ligt vooral op de gebieden direct tegen het centrumgebied (stadsdeel centrum) aan. De meeste huidige hotels zijn te vinden in de nabijheid van het Vondelpark. Aan hotelontwikkeling (uitbreiding van bestaande hotels of nieuwe hotels in bestaande gebouwen) in deze gebieden relateert het stadsdeel een kwaliteitsslag.

Voor de Vondelbuurt (Stadhouderskade, Overtoom, 2de Constantijn Huygensstraat en Vondelpark) geldt dat er zich geen nieuwe hotels mogen vestigen. Uitbreiding van bestaande hotels is hier gebonden aan strikte normen: maximaal 20% van het bruto vloeroppervlak en 10% van het totaal aantal kamers.

Wensbeeld hotelontwikkeling

Bij hotelontwikkeling in West worden de volgende criteria als referentiekader gehanteerd:

- Bereikbaarheid

Een goede verkeersafwikkeling/doorstroming van het verkeer moet gewaarborgd zijn:

- o Bij voorkeur parkeren op eigen terrein of inpandig;
- o Laden en lossen voor de deur of inpandig;
- o Rekening houden met groepsvervoer;
- o Stimuleren van fiets-en openbaarvervoer.

- Locatie

Hotelinitiatieven dienen te passen binnen de schaal van de bestaande bebouwde omgeving:

- o Hotels moeten zich voegen naar de ruimtelijke aspecten van de panden zoals vastgelegd in de bestemmingsplannen;
- o Vestiging in markante en/of monumentale panden heeft de voorkeur;

FORT

o Een hotel in de nabijheid van andere economische functies en activiteiten (stimuleren van cluster aan economische functies) heeft de voorkeur;

- *Bestaande hotels*

Waar mogelijk kan het aantal hotelkamers op bestaande hotellocaties worden uitgebreid, mits er sprake is van een kwaliteitsverbetering (aantal sterren) of een nieuw, bijzonder concept (o.a. thematisch hotel, lifestyle hotel).

- *Meerwaarde voor omgeving*

Toevoeging van een hotel draagt bij aan de versterking van betreffend gebied:

o De begane grond van een hotel dient geen blinde gevel op te leveren. De plint bij voorkeur invullen met publiek toegankelijke functies als fitness, hotellobby, restaurant en café.

o Herkenbaarheid en zichtbaarheid van het hotel dienen bij te dragen aan de beeldkwaliteit van de straat en te passen binnen het huidige beleid met betrekking tot welstand en reclame.

- *Duurzaamheid*

Een hotel dat zich inzet het Green Key keurmerk te behalen geniet de voorkeur."
(einde citaat)

In de Toelichting op het OBP motiveert u deze hotelbestemming met een verwijzing naar het hotelbeleid en stelt u dat dit passend zou zijn (u hebt overigens in de toelichting bij het OBP op p. 18 een selectie van voormelde tekst uit de Horecanota opgenomen maar deze komt niet exact overeen met par. 3.6 van de huidige Hotelnota 2011). Ten onrechte. Ontwikkeling van een grootschalig hotel in het Pand past op een veeltal punten niet in voormeld beleid. Ik licht dat hierna toe.

1. In strijd met karakteristiek gebied

Allereerst geldt dat hotelontwikkeling juist niet past bij de karakteristieken, draagkracht en mogelijkheden van het vestigingsgebied. Zoals voormeld: bij uitstek is het gebied bedoeld voor ontwikkeling van de creatieve en culturele bedrijvigheid. Er is dus juist geen sprake van dat wordt voldaan aan het criterium: "*• Meerwaarde voor omgeving Toevoeging van een hotel draagt bij aan de versterking van betreffend gebied:*".

2. Geen kans-locatie

Voorts vermeld de Horecanota en de Toelichting OBP: "*In een aantal van deze gebieden is ruimte voor nieuwe hotelinitiatieven, zoals De Hallen en de Houthaven.*". Het Westergasfabriekterrein behoort daar dus niet toe.

3. Geen leegstand in Pand

Er is vrijwel geen leegstand in het Pand en omgeving op dit moment. Het hotelbeleid, en ook de Toelichting op het OBP, richt zich op hotelontwikkeling in leegstaande kantoren. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om vitale bedrijfslocaties om te zetten naar hotel.

4. In strijd met locatiebeleid

Hotelontwikkeling alhier sluit ook niet aan op het locatiebeleid voor hotels. Volgens de hotelnota richt de vraag naar hotelkamers zich juist op het centrum. De vraag is dus ook: welke behoefte is er aan hotelontwikkeling op deze plek? Zeker gelet op de omvang van deze hotelbestemming (4.500 m²) behoort een uitstekende dragende motivering te worden gegeven voor het opnemen van een dergelijke bestemming. Die motivering ontbreekt geheel.

5. Geen behoefte

Clënten benadrukken dat er momenteel al afdoende hotels zijn in deze buurt en er ook al een aantal hotelinitiatieven momenteel voorliggen bij het stadsdeel. Daaruit blijkt al van een fors aantal hotelkamers/

FORT

groei, zodat de wenselijkheid van deze hotelontwikkeling in dit Pand in Westerpark eens te meer ter discussie staat.

Uit het vigerende hotelbeleid (Hotelmonitor) blijkt niet van een behoefte aan een dergelijk grootschalig hotel van nog volstrekt onbepaald (en: onbestemd) kwaliteitsniveau, en evenmin blijkt uit het nieuwe hotelbeleid (zie hierna) van een dergelijke behoefte. Integendeel.

6. Parkeren

Volgens het hotelbeleid is een belangrijk criterium voor hotelontwikkeling de parkeerproblematiek. Het beleid luidt als volgt: *"Bij hotelontwikkeling in West worden de volgende criteria als referentiekader gehanteerd:*

• Bereikbaarheid

Een goede verkeersafwikkeling/doorstroming van het verkeer moet gewaarborgd zijn:

- o Bij voorkeur parkeren op eigen terrein of inpandig;*
- o Laden en lossen voor de deur of inpandig;*
- o Rekening houden met groepsvervoer;*
- o Stimuleren van fiets-en openbaarvervoer."*

Uitgangspunt is dus parkeren op eigen terrein of inpandig. Evenzo geldt voor laden en lossen. Dat kan in casu niet. Een dergelijk hotel brengt een enorme stroom van auto/s en touringcars met zich. Hoe wordt dat parkeren dan geregeld in de toekomst? Het OBP biedt op dat punt volstrekt onvoldoende inzicht.

Clënten benadrukken dat Qpark niet over voldoende parkeergelegenheid beschikt. Voorts is deze parkeergarage gelet op de afstand voornamelijk interessant voor gebruikers van gebouwen bij de nieuwe loopbrug (tussen Pacific en het Kunstenhuis in). Deze parkeergarage wordt nu al als te ver ervaren voor gasten van Pand020 en IJsfontein, laat staan voor mensen die bagage bij zich hebben.

Voorts is de bereikbaarheid met OV slecht. Vanaf centraal stopt er alleen op 5 a 10 minuten loopafstand een bus. Vanaf Sloterdijk is er geen of zeer slechte verbinding sinds opheffing van de buslijn tussen Sloterdijk en het Westerpark.

Verkeersdrukke en bereikbaarheid: het park zal de toename van verkeersdrukke niet kunnen faciliteren door de beperkte toegangsweg over de brug. Bovendien zal dit een verdere belasting zijn voor de toch al drukke Haarlemmerweg en het kruispunt voor de ingang van het park.

Niet voor niets zet het hotelbeleid juist in op hotels aan de rand van de stad vanwege bereikbaarheid en parkeermogelijkheden.

Groen karakter: Daarbij dient de parkeergelegenheid hier op straatniveau niet te worden uitgebreid omdat dit het groen karakter van het park te zeer aantast. Dat is in strijd met de doelstellingen voor dit gebied, dat de entree vormt voor het groengebied Westerpark.

In dit kader verwijzen cliënten ook naar de recente discussies (zie bijvoorbeeld de reportage daarover in de Staatskrant 13 oktober 2013) met het DB door omwonenden en de Vereniging Vrienden Westerpark over de grote overlast door het gebruik van het park voor allerlei horeca-activiteiten. Het karakter van het park gaat op daardoor teloor, de parkeeroverlast is niet acceptabel en er is aanzienlijke geluidsoverlast.

Tijdens de informatie-inloopavond bleek al direct dat er geen onderzoek is gedaan naar de verkeerssituatie van de Haarlemmerweg, de toegang van het park bij de brug en parkeerbeheer. Cliënten hebben het parkeerprobleem benoemd bij de behandelend ambtenaar van het OBP, de heer Hans Loos. Deze antwoordde dat er inzake het parkeren geen enkele gedachtevorming heeft plaatsgevonden omdat er wat betreft parkeren niets zou veranderen en daar voldoende ruimte voor zou zijn. Vast staat dus dat op dit punt elke motivatie ontbreekt.

FORT

groei, zodat de wenselijkheid van deze hotelontwikkeling in dit Pand in Westerpark eens te meer ter discussie staat.

Uit het vigerende hotelbeleid (Hotelmonitor) blijkt niet van een behoefte aan een dergelijk grootschalig hotel van nog volstrekt onbepaald (en: onbestemd) kwaliteitsniveau, en evenmin blijkt uit het nieuwe hotelbeleid (zie hierna) van een dergelijke behoefte. Integendeel.

6. Parkeren

Volgens het hotelbeleid is een belangrijk criterium voor hotelontwikkeling de parkeerproblematiek. Het beleid luidt als volgt: *"Bij hotelontwikkeling in West worden de volgende criteria als referentiekader gehanteerd:*

• Bereikbaarheid

Een goede verkeersafwikkeling/doorstroming van het verkeer moet gewaarborgd zijn:

- o Bij voorkeur parkeren op eigen terrein of inpandig;*
- o Laden en lossen voor de deur of inpandig;*
- o Rekening houden met groepsvervoer;*
- o Stimuleren van fiets-en openbaarvervoer."*

Uitgangspunt is dus parkeren op eigen terrein of inpandig. Evenzo geldt voor laden en lossen. Dat kan in casu niet. Een dergelijk hotel brengt een enorme stroom van auto/s en touringcars met zich. Hoe wordt dat parkeren dan geregeld in de toekomst? Het OBP biedt op dat punt volstrekt onvoldoende inzicht.

Cliënten benadrukken dat Qpark niet over voldoende parkeergelegenheid beschikt. Voorts is deze parkeergarage gelet op de afstand voornamelijk interessant voor gebruikers van gebouwen bij de nieuwe loopbrug (tussen Pacific en het Kunstenhuis in). Deze parkeergarage wordt nu al als te ver ervaren voor gasten van Pand020 en IJsfontein, laat staan voor mensen die bagage bij zich hebben.

Voorts is de bereikbaarheid met OV slecht. Vanaf centraal stopt er alleen op 5 a 10 minuten loopafstand een bus. Vanaf Sloterdijk is er geen of zeer slechte verbinding sinds opheffing van de buslijn tussen Sloterdijk en het Westerpark.

Verkeersdrukke en bereikbaarheid: het park zal de toename van verkeersdrukke niet kunnen faciliteren door de beperkte toegangsweg over de brug. Bovendien zal dit een verdere belasting zijn voor de toch al drukke Haarlemmerweg en het kruispunt voor de ingang van het park.

Niet voor niets zet het hotelbeleid juist in op hotels aan de rand van de stad vanwege bereikbaarheid en parkeermogelijkheden.

Groenkarakter: Daarbij dient de parkeergelegenheid hier op straatniveau niet te worden uitgebreid omdat dit het groenkarakter van het park te zeer aantast. Dat is in strijd met de doelstellingen voor dit gebied, dat de entree vormt voor het groengebied Westerpark.

In dit kader verwijzen cliënten ook naar de recente discussies (zie bijvoorbeeld de reportage daarover in de Staatskrant 13 oktober 2013) met het DB door omwonenden en de Vereniging Vrienden Westerpark over de grote overlast door het gebruik van het park voor allerlei horeca-activiteiten. Het karakter van het park gaat op daardoor teloor, de parkeeroverlast is niet acceptabel en er is aanzienlijke geluidsoverlast.

Tijdens de informatie-inloopavond bleek al direct dat er geen onderzoek is gedaan naar de verkeerssituatie van de Haarlemmerweg, de toegang van het park bij de brug en parkeerbeheer. Cliënten hebben het parkeerprobleem benoemd bij de behandelend ambtenaar van het OBP, de heer Hans Loos. Deze antwoordde dat er inzake het parkeren geen enkele gedachtevorming heeft plaatsgevonden omdat er wat betreft parkeren niets zou veranderen en daar voldoende ruimte voor zou zijn. Vast staat dus dat op dit punt elke motivatie ontbreekt.

FORT

Clënten wijzen er tot slot op dat in 2009 nog door de stadsdeelvoorzitter is aangegeven dat hotelontwikkeling hier niet logisch is omdat er te weinig parkeerplekken zijn.

7. Geen toetsingscriteria in OBP

Dit alles klemmt eens te meer nu de planwetgever hier een ongeclausuleerde positieve bestemming voor hotel geeft, in plaats van het normaliter veelal gebruikte instrument van binnenplanse ontheffingsmogelijkheid waarbij dan de toetsingscriteria zijn opgenomen. Dat gebeurt in onderhavig OBP niet. De toetsingscriteria die worden genoemd in de Toelichting op het OBP, zijn niet neergelegd in de planvoorschriften: in de planvoorschriften is geen enkel kwaliteitscriterium verbonden aan deze bestemming. Kortom, op geen enkele wijze wordt verzekerd dat de hotelontwikkeling zal aansluiten bij hetgeen de planwetgever in de Toelichting als criteria heeft geformuleerd.

Zie in dat kader ook het in voorbereiding zijnde nieuwe hotelbeleid; op p. 5 wordt juist de noodzaak van goede sturende bestemmingsplanvoorschriften benadrukt:

***"Publiekrechtelijk sturen via bestemmingsplannen.** Het sturen via bestemmingsplannen waarin een hotelfunctie met een directe bestemming is opgenomen is niet mogelijk. Daar waar een hotelfunctie via een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen is sturen wel mogelijk. Het bestuur kan gebruik maken van een wijzigingsbevoegd mits een plan voldoet aan de voorwaarden die in het bestemmingsplan zijn gesteld. De voorwaarden kunnen betrekking hebben op de planologische eisen, omgevingskwaliteit en de economie. Aangezien veelal sprake is van discretionaire wijzigingsbevoegdheden in bestemmingsplannen kan het bestuur aanvragen ook beargumenteerd afwijzen. Hiervoor kan vastgesteld gemeentelijk hotelbeleid als onderbouwing dienen. Indien in het bestemmingsplan geen aanvullende eisen zijn gesteld of aan de gestelde eisen kan worden voldaan, kan een initiatief niet worden geweigerd. Voor het beargumenteerd afwijzen van een initiatief is in deze gevallen onderliggend beleid met beoordelingscriteria noodzakelijk."*

In onderhavig OBP ontbreekt die sturing geheel. Er wordt in dit OBP dus een carte blanche gegeven aan de nieuwe eigenaar. Clënten stellen dan ook vast dat hier sprake is van uiterst onzorgvuldige planologie.

Strijd met nieuw hotelbeleid

Deze hotelontwikkeling is niet alleen in strijd met het vigerend hotelbeleid, maar ook in strijd met het in voorbereiding zijnde nieuwe hotelbeleid. Op dit moment wordt het nieuwe hotelbeleid voorbereid door het College van B&W. De concept nota Regionale hotelstrategie 2016-2022 ligt momenteel voor. De onderhavige hotellocatie past daar niet in. Ik licht dat toe.

De conceptNota benadrukt dat de forse hotelontwikkeling (met name door omzetten leegstaande kantoren in hotels) noodzaakt tot een evaluatie van het hotelbeleid. Overwogen is, zie vaststelling door B&W van de Concept Nota, dat in het huidige tempo de doelstellingen al per 2014 zullen zijn behaald, en de beschikbare marktruimte t/m 2020 al in 2015 zal zijn gehaald. Kortom, vanaf dat moment dreigt er al weer een overschot aan hotelkamers.

Kortom, tegen de tijd dat de nu in het Pand geprojecteerde hotelfunctie zou kunnen starten (circa 2020) dan is er geen enkele reden om aan te nemen dat de behoefte dan nog bestaat; integendeel. Het is dan ook volstrekt onbegrijpelijk waarom deze bestemming wordt opgenomen in onderhavig OBP.

Uitgangspunten

Juist vanwege de enorme toename van hotelkamers zijn in het rapport BO PRES 5 juli 2013 strakke uitgangspunten vastgesteld waarmee een overschot moet worden voorkomen. De onderhavige hotelontwikkeling voldoet op geen enkel punt aan die uitgangspunten:

- er is een Kansenskaart vastgesteld voor kansrijke gebieden voor hotelontwikkeling.

Clënten benadrukken dat het Pand op die 'Kansenskaart' niet als kanslocatie is aangewezen.

FORT

- als uitgangspunt geldt een strikte toetsing op ruimtelijke en kwalitatief/economische criteria. Cliënten merken nogmaals op dat in het OBP geheel geen criteria zijn vastgelegd voor de hotelfunctie.
- Criterium (p. 2): *“Een hotel/hotelinitiatief moet een meerwaarde vormen voor de (leef)omgeving, het moet een positieve toevoeging zijn voor de omgeving, zowel architectonisch als sociaal;”*

Zoals voormeld, onderhavige hotelontwikkeling doet juist afbreuk aan het gebied, welke is gericht op samenwerking tussen de creatieve ondernemers.

- Criterium: *“Kwaliteit boven kwantiteit, unieke concepten in plaats van meer van hetzelfde”*

Zoals voormeld ontbreekt in onderhavig OBP nu juist elke sturing op kwaliteit; er is geen enkele voorwaarde opgenomen in de planvoorschriften. Zoals ook aangegeven op p. 5 van de concept Nota kan uitstekend op kwaliteitsdoelstellingen worden gestuurd via een bestemmingsplan, indien de bestemming via een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen, waarbij allerlei voorwaarden kunnen worden gesteld voor gebruikmaking van die bevoegdheid (zie ook hierna).

Voorts wijzen cliënten er op dat de Commissie EZP, in het kader van de nieuwe hotelstrategie, recent kritische vragen heeft gesteld aan de wethouder Gehrels over de gebrekkige sturing op de forse hotelontwikkelingen in de stad. De wethouder heeft toen toegelicht op welke wijze er kan worden gestuurd, dat het zeer belangrijk is om vooraf heel duidelijk te maken waaraan een initiatief moet voldoen, dat de hotelmarkt nauwkeurig moet worden gemonitord, en dat zij alle stadsdelen heeft verzocht hier zeer kritisch naar te kijken en de nodige aanpassingen in de bestemmingsplannen te doen. Cliënten benadrukken dat in onderhavig OBP van geen van deze mogelijkheden gebruik wordt gemaakt.

Hotelladder

In de concept nota Regionale hotelstrategie 2016-2022 wordt ook verwezen naar de hotelladder. De Hotelladder MRA is dan het Instrument voor gemeenten en marktpartijen *“om (snel en praktisch) nieuwe initiatieven aan te toetsen. De ladder is een vertaling van de beleidsuitgangspunten en de kanskaart naar een voor iedereen bruikbaar instrument.”*

In de hotelladder zijn de criteria opgenomen zoals hiervoor genoemd onder 'uitgangspunten'. Duidelijk is dat de onderhavige hotelontwikkeling niet voldoet. Ik licht dit toe.

Trede 1 van de hotelladder luidt: *‘Voegt het initiatief iets toe aan het bestaande aanbod (nieuwe markt) en zijn omgeving?’* Om te beoordelen of een initiatief iets toevoegt aan het bestaande aanbod en zijn omgeving dienen de volgende vragen tot een positief antwoord te leiden:

1. Geeft de beschrijving van de beoogde doelgroepen van het nieuwe hotelinitiatief een toegevoegde waarde voor de stad?
2. Krijgt het hotel een sterclassificatie die ondervertegenwoordigd is in zijn directe omgeving?
3. Leveren de extra hotelkamers een aantoonbare kwaliteitsimpuls voor de directe omgeving? “

Zoals voormeld: er is niet eens een beschrijving van beoogde doelgroepen, er is niet bekend welke klasse hotel het zou moeten worden en van een aantoonbare kwaliteitsimpuls is geenszins sprake.

Trede 2 luidt: *‘Ligt het initiatief in een kansengebied?’* Om te beoordelen of een initiatief in een kansengebied ligt dient de kanskaart gehanteerd te worden.”

Zoals voormeld, de locatie ligt nu juist niet in het kansengebied.

Trede 4 luidt: *‘Voldoet het initiatief aan de ruimtelijke en kwalitatieve criteria?’* Om te beoordelen of een initiatief aan de ruimtelijke en kwalitatieve criteria voldoet dienen de volgende vragen tot een positief antwoord te leiden:

FORT

(TABEL)

=====	
Ruimtelijke criteria	Kwalitatieve en economische criteria
☐ 1. Worden de hotelkamers in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer gerealiseerd?	☐ 1. Levert het hotel een aantoonbare kwaliteitsimpuls op voor het pand of de omgeving of het hotelaanbod in de MRA?
☐ 2. Kan de capaciteit van de omliggende wegen de verkeersaantrekkende werking van de extra hotelkamers aan en zijn er voldoende parkeerplaatsen?	☐ 2. Heeft het initiatief een hoogwaardige bedrijfsfilosofie m.b.t. duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen?
☐ 3. Zijn er belemmeringen voor wat betreft milieu wet- en regelgeving?	☐ 3. Zijn de extra hotelkamers bovengemiddeld duurzaam ten opzichte van normen in huidige wet- en regelgeving?
☐ 4. Past de maat en schaal van het extra te realiseren hotel(kamers) binnen de ruimtelijke omgeving?	☐ 4. Is er aantoonbare financiële haalbaarheid?
☐ 5. Hebben de extra hotelkamers geen onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat?	☐ 5. Is er een financier en eindbelegger (indien van toepassing)?
☐	
☐ 6. Zijn er dichtbij voorzieningen (toeristisch/recreatieve attracties, stedelijke centra, luchthaven, zakelijke voorzieningen)?	☐ 6. Is er sprake van functiemenging?
=====	
"	
(einde citaat)	

Inzake al deze criteria is in het voorgaande al gemotiveerd toegelicht dat de voorgenomen hotelontwikkeling niet voldoet, integendeel.

Strijd met Hoofdgroenstructuur/advies TAC ontbreekt

<http://maps.amsterdam.nl/hoofdgroenstructuur/>

Westerpark maakt deel uit van de Hoofdgroenstructuur. In de Hoofdgroenstructuur zijn die gebieden opgenomen waar de functies groen en groene recreatie voorop staan. Woningbouw, werkgerelateerde functies, wegenaanleg of het vestigen van voorzieningen die verkeer aantrekken of die ten koste gaan van groen zijn niet in overeenstemming met de doelstellingen van deze structuurvisie. Een grootschalige hotelontwikkeling met alle verkeersaantrekkende werking is niet in overeenstemming met de doelstellingen.

Verder ontbreekt -voor zover cliënten bekend- het noodzakelijke advies van de TAC.

FORT

Belangenafweging/vertrouwensbeginsel

In het voorgaande is al toegelicht dat dit OBP grote nadelige gevolgen voor cliënten met zich brengt. Daarbij wijzen cliënten er op dat de huurovereenkomsten niet eerder dan medio 2016 en later zullen kunnen worden opgezegd. Dat betekent dat niet eerder dan 2020 een hotel zou kunnen openen, terwijl tegen die tijd de behoefte aan deze hotelkamers er allang niet meer is. Onbegrijpelijk is dan dat er nu een carte blanche wordt gegeven. De gehele bestemmingswijziging is dan ook uiterst prematuur, maar heeft wel direct gevolgen voor cliënten én de omgeving.

Immers, nu een zodanige hotelvestiging op stapel staat, dan zal de animo van andere creatieve bedrijven om zich hier en in de buurt te vestigen afnemen: het toekomstbeeld van een grootschalig hotel met touringcars etc. in plaats van een broeiplaats voor creatieve innovatieve ondernemers, zal nieuwe ondernemers hier afschrikken.

Het creatieve karakter zoals dat nu is gerealiseerd met veel inspanning van bedrijven én stadsdeel, zal in korte tijd verdwijnen; op dit moment zijn er al duidelijke signalen dat grote partijen erover denken om hun activiteiten hier weg te halen zoals producties/opnames van landelijke tv-programma's. Verder ontvangt bijvoorbeeld Pand020 (faciliteerder van workshops, vergaderruimte etc.) concrete afwijzingen van klanten: zij gaan nu al een andere locatie zoeken voor hun activiteiten omdat zij vinden dat er nu te veel onzekerheid bestaat over de continuïteit.

Aldus wordt ook leegstand in de hand gewerkt, niet alleen in het Pand maar ook in de directe omgeving. Het gebied wordt eenvoudigweg minder aantrekkelijk. Dit betekent dat ook het algemeen belang niet gebaat is bij deze ontwikkeling.

Indien de huurcontracten niet worden verlengd van zittende bedrijven dan ontstaat er leegstand: dat is zeer ongunstig voor de nog zittende huurders, en resulteert in overlast van tijdelijke bewoning en onveilige situaties.

Cliënten benadrukken in dat kader ook dat zij er op hebben vertrouwd dat uw stadsdeel niet plotsklaps een integraal andere bestemming op dit Pand zou willen vestigen. Cliënten hebben dan ook forse investeringen - investeringen van meer dan €50.000,- - gepleegd in het gehuurde waarbij op een langere huurperiode is geanticipeerd. Dergelijke investeringen zijn uiteraard gedaan in het vertrouwen dat er een bestendige huurrelatie zou zijn met een bij uitstek betrouwbare partij als het stadsdeel.

De betreffende bedrijven hebben fors geïnvesteerd in het Pand; dat was ook een vereiste bij de Toewijzingsprocedure. Deze hele inrichting kan niet worden meegenomen naar een andere plek.

Bij die Toewijzingsprocedure voor huidige huurders geldt: nog geen 5 jaar en korter geleden hebben de huidige huurders een plan in moeten dienen. Hierbij stond de bijdrage in culturele, maatschappelijke, creatieve en/of economische bijdrage centraal. Hiervoor zijn investeringen gedaan, die door deze plannen, niet meer kunnen worden terugverdiend.

Verder gaat het ook om de investering in uren en branding: de bedrijfsruimte, de locatie, is bij dergelijke culturele en creatieve bedrijven bij uitstek onderdeel van hun identiteit. Verhuizen is kortom niet 'alleen maar verhuizen'.

In onderhavig OBP wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met deze belangen.

Financiële realisatie OBP

De grond van het Westergasterrein is vervuilde grond. Nu is het al zo dat het sanitair niet even goed werkt. Dit wordt door het stadsdeel niet aangepakt omdat het hiervoor te diep de vervuilde grond in moet (met

FORT

alle kosten van dien).

Om het hotel van goede voorzieningen te voorzien zal ingrijpend grondwerk moeten plaatsvinden, wat voor enorme overlast én kosten zal zorgen.

Daarbij is onduidelijk op welke wijze in deze schade en kosten is voorzien door de gemeente.

Voor zover deze aanzienlijke extra kostenpost al is voorzien door de beoogde hotelexploitant, zal deze dit ongetwijfeld op de gemeente willen afwentelen.

Handhavingsverzoeken

Cliënten wijzen erop dat de komst van een dergelijk hotel ook aanzienlijke burennrechtelijke problemen kan en zal opleveren. Een hotel van deze omvang pal naast de aanwezige horecalocaties betekent klachten van hotelbezoekers over geluidsoverlast. Dat betekent handhavingsverzoeken tijdens het hotel tegen de gevestigde horeca.

Vice versa zullen er handhavingsproblemen volgen door de parkeeroverlast veroorzaakt door het hotel. Kortom, dergelijke geschillen zullen uitmonden in talrijke handhavingsverzoeken en aldus een forse belasting van het gemeentelijk apparaat. Het algemeen belang is dan ook niet gediend met deze ontwikkeling.

Cliënten wijzen erop dat er momenteel al problemen bestaan rond geluidsoverlast.

G Planvoorschriften

hotel

Primair dient de hotelbestemming geheel te worden verwijderd uit het OBP, om alle hiervoor vermelde redenen.

Subsidiair geldt dat op zijn hoogst een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid behoort te worden opgenomen. Deze dient dan echter wel te worden geclausuleerd door het formuleren van duidelijke voorwaarden waarin alle voormelde kwaliteitscriteria zijn voorgeschreven, zoals bijvoorbeeld de maximum grootte, kwaliteitsniveau, parkeren etc. etc.

In onderhavig OBP is nu in artikel 4.3 een volstrekt ongeclausuleerde bestemming voor hotel opgenomen. Cliënten stellen dan ook vast dat hier sprake is van uiterst onzorgvuldige planologie.

bvo bedrijven

Voorts verzetten cliënten zich tegen artikel 4.3 sub d: "ten aanzien van de op grond van lid 4.1 toegestane creatieve bedrijven geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m² per vestiging." Deze ingrijpende beperking is niet acceptabel, en is ook in strijd met de m² die door uw gemeente worden verhuurd aan cliënten. Daarbij ontbreekt de ruimtelijke ratio en noodzaak voor een dergelijke beperking. Daarbij ontbreekt ook elke Toelichting.

Verder ontbreekt in het OBP een definitie van 'creatieve bedrijven' en van 'culturele en creatieve activiteiten'.

Artikel 18.3 Algemene gebruiksregels vermeldt: *"Voor zover bedrijven zijn toegestaan, mogen de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de volgende categorieën bedrijven: Uitsluitend bedrijven toegestaan met een creatief karakter, passend bij het gebied, die vallen onder categorieën A en B van de bij deze regels gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging."*

Hieruit valt evenmin goed af te leiden welke creatieve bedrijven nu zijn toegestaan, en welke creatieve bedrijven niet, en in dat laatste geval: wat de planologische ratio zou zijn om deze niet te bestemmen.

Cliënten ontvangen in elk geval graag de uitdrukkelijke bevestiging dat al hun activiteiten positief zijn bestemd in het OBP.

FORT

Conclusie

Op grond van het voorgaande en de nog in te dienen nadere motivering verzoek ik u de zienswijze gegrond te verklaren, en het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

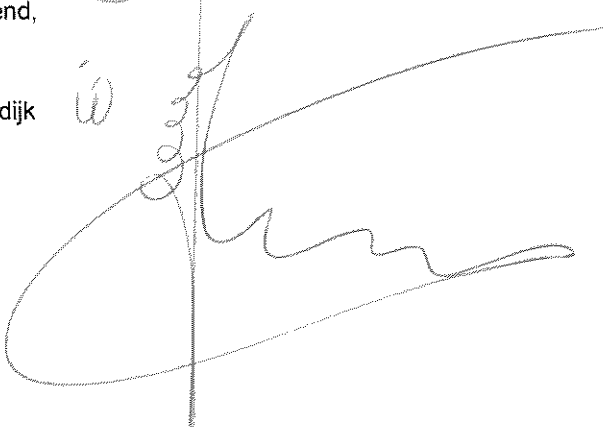
Zienswijze/bezwaar tegen elk besluit tot onderhandelen met/verkoop aan Westergasfabriek BV

Deze zienswijze kunt u tevens beschouwen als een zienswijze/bezwaar tegen elk besluit tot onderhandelen met/verkoop aan Westergasfabriek BV.

Voorts verzoek ik uw DB om zo spoedig mogelijk overleg. Ik maak daartoe graag een afspraak op korte termijn.

Hoogachtend,

R.A. IJsendijk
Advocaat



Bijlage

FORT

BIJLAGE 1

Bezoekadres
Haarlemmerweg 8-10
1014 BE Amsterdam

Postbus 141
1000 AC Amsterdam
Telefoon 020 581 0311
Fax 020 581 0330

www.westerpark.amsterdam.nl
www.loketwesterpark.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam Stadsdeel Westerpark

Sector Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Afdeling Gebouwen, Economie en Milieu

Toewijzingsprocedure hoofdgebouw van het Cultuurpark Westergasfabriekterrein Westerpark

26 maart 2010

Aan: Alle geïnteresseerden in het hoofdgebouw van het Cultuurpark
Westergasfabriekterrein aan de Haarlemmerweg 4-10

Van: Gemeente Amsterdam; Stadsdeel Westerpark

1. Inleiding

Het stadsdeel Westerpark zal per 1 mei 2010 deel gaan uitmaken van het nieuwe stadsdeel West, samen met de huidige stadsdelen Bos en Lommer, Oud West en De Baarsjes. Per 1 mei 2010 zullen ook de verschillende organisaties gezamenlijk ondergebracht worden in het voormalige stadsdeelhok van Bos en Lommer. Het huidige stadsdeelhok van Westerpark komt om deze reden vrij voor verhuur en er wordt gezocht naar een nieuwe bestemming voor dit rijksmonument.

In deze notitie wordt ingegaan op het doel, de voorwaarden met betrekking tot de huurders, de rolverdeling van betrokken partijen, de te volgen inschrijvings- en selectieprocedure met bijbehorende planning en een beknopte beschrijving van het pand.

De beschreven toewijzingsprocedure geldt alleen voor het vinden van de huurders die direct na het beschikbaar komen van het voormalige stadsdeelhok het pand zullen betrekken. Nadat het pand eenmaal is verhuurd, zal de adviescommissie worden opgeheven en zal het pand verhuurd worden volgens het vastgestelde Strategisch Vastgoedplan zoals al het overige vastgoed in eigendom van het stadsdeel.

2. Doel

Het doel van de selectie is huurders te vinden uit de Creatieve Industrie die passen binnen de context van het al bestaande Westergasfabriekterrein. Dit houdt in dat er wordt beoogd in het Westerpark veel samenwerking en synergie tussen de creatieve gebruikers te stimuleren en ten tweede het pand binnen de context van het Westergasfabriekterrein een eigen signatuur in Amsterdam en daarbuiten te geven. Samenwerking en een eigen identiteit voor het pand vragen om visie en een professionele organisatie.

3. Voorwaarden

Er worden huurders gezocht die voor één of meerdere units een voorstel kunnen formuleren. Er zijn vier units te huur in het hoofdgebouw en de villa naast het

stadsdeelnkantoor (zie bijlage 2). Indien meerdere gebruikers gezamenlijk een unit willen huren dan dienen zij zich te formeren tot een stichting. Deze stichting zal dan huurder zijn van de unit. Onderhuur of ingebruikgeving zonder toestemming van het stadsdeel zal niet worden toegestaan.

De selectiecriteria zijn:

1. Beleidskader verhuur stadsdeelnkantoor:
 - passend binnen het ontwikkelingsplan voor de Westergasfabriek;
 - ondernemers uit de Creatieve industrie (zie bijlage 4);
 - maatschappelijk verantwoord bedrijf in zijn bedrijfsvoering;
 - ondernemers die een 'aantrekkelijke' werking hebben op andere (kapitaalkrachtige) huurders/ ondernemers;
 - ondernemers die een economische spin-off hebben voor de buurt/ het terrein of nadrukkelijk bijdragen aan de uitstraling van het terrein.
2. De potentiële huurders dienen aantoonbare kwaliteiten te bezitten op het gebied van management, organisatie, exploitatie en beheer van een dergelijk gebouw.
3. De potentiële huurders kunnen aantonen, indien gevraagd, dat zij financieel draagkrachtig zijn voor de aanhuur van een dergelijke unit. Dit door middel van het aanleveren van een aantal gegevens over de boekjaren 2008 en 2009:
 - Jaarrekeningen van 2008 en (zo mogelijk) 2009
 - huidige huurprijs;
 - aantal gehuurde m²

Daarnaast maken de potentiële huurders een vermelding per wanneer ze het huurcontract willen aangaan en doen ze een bod op de huurprijs per m². Voor de richtprijzen van de verschillende units zie bijlage 1.

4. De potentiële huurders hanteren tenminste de volgende hoofdstukindeling voor hun voorstel:
 - beschrijving van het bedrijf/ de stichting. Welke programmering/ functie wordt voorgesteld en welke meerwaarde heeft dit voor het Westerpark;
 - wat is de doelstelling, wat wil men bereiken, welke relatie heeft het initiatief met de directe omgeving (het Westergasfabriekterrein) en het stadsdeel;
 - Bij een overkoepelende stichting: wie zijn de huurders en welke aantoonbare relevante ervaring hebben zij.

4. Adviescommissie

De adviescommissie voor de nieuwe huurders zal bestaan uit een aantal personen namens het stadsdeel Westerpark en namens de WGF bv.

Vanuit het stadsdeel zal de projectleider erbij zitten en zullen de volgende sectoren/ afdelingen vertegenwoordigd zijn:

- SVP Kunst;
- Ruimtelijke en Economische ontwikkeling;
- Gebouwen, Economie en Milieu

5. Manier van toewijzing ruimtes

Alle ingediende voorstellen zullen beoordeeld worden op bovengenoemde criteria door de adviescommissie. Bij de beoordeling wordt gekeken naar de criteria zelf maar ook binnen de criteria naar de synergie tussen de verschillende potentiële huurders en met het Westergasfabriekterrein. Er wordt dus niet primair geselecteerd vanuit financiële overwegingen, echter dit wordt wel meegenomen in de winning.

6. Rolverdeling partijen

Organisatie	Rol
Stadsdeel Westerpark	Eigenaar Verhuurder Beheerder (in afstemming met potentiële huurders)
Stadsdeel Westerpark	Publiek rechtelijk (bestemmingsplannen etc.)
Huurders	Per unit 1 hoofdhuurder Beheerder (in afstemming Stadsdeel Westerpark)

7. Juridisch/ planologisch/beleidskader

Het pand valt binnen het Westergasfabriekterrein. Het gehele complex heeft de status van rijksmonument. Het stadsdeelkantoor en de villa hebben een kantoorbestemming.

De visie van stadsdeel Westerpark op de verhuur van dit gebouw is verwoord in het beleidskader dat vastgesteld is door het Dagelijks Bestuur. Dit beleidskader is vertaald in de criteria waarop de nieuwe huurders geselecteerd worden.

8. Inschrijvings- en selectieprocedure

Fase 1: Inschrijving

U kunt zich inschrijven als geïnteresseerde huurder door voor de uiterste inleverdatum een plan in te dienen volgens bovengenoemde uitgangspunten.

Indien u vragen heeft over de toewijzingsprocedure dan kunt u deze uitsluitend per mail stellen aan dhr. J. Stam (j.stam@westerpark.amsterdam.nl) tot uiterlijk **8 april 2010 om 17.00 uur**. De antwoorden zullen uiterlijk **12 april 2010 om 17.00 uur** verstrekt worden aan alle aangemelde geïnteresseerden.

Fase 2: Deelname aan briefingbijeenkomst stadsdeelkantoor Westerpark

Alle aangemelde initiatieven zijn **7 april 2010 van 17.30 tot 18.30 uur** uitgenodigd op het stadsdeelkantoor voor de startbijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst wordt aanvullende informatie gegeven over het gebouw en hebben alle geïnteresseerden de mogelijkheid om de gebouwen te bekijken. Voor deze bijeenkomst dient u zich aan te melden bij de receptie van het stadsdeelkantoor.

Alle geïnteresseerden mogen een plan schrijven voor de aanhuur van één of meerdere units in het stadsdeelkantoor. Dit plan moet uiterlijk **16 april 2010 om 17.00 uur** zijn ontvangen.

Fase 3: Selectie initiatief

Nadat de inzendingen zijn ontvangen, zal de adviescommissie de ingezonden plannen beoordelen en een keuze maken. Indien nodig kan een mondelinge toelichting van het initiatief gevraagd worden.

De adviescommissie formuleert uiterlijk 20 april 2010 haar advies om de units toe te wijzen. Dit advies met begeleidend schrijven zal aan het Dagelijks Bestuur gestuurd worden dat een besluit neemt over wie als nieuwe huurders aangewezen zullen worden.

Fase 4: Toewijzing

Nadat het besluit van het Dagelijks Bestuur - onder voorbehoud - op 27 april 2010 bekend is, zal het advies inclusief de onderbouwing van de adviescommissie openbaar gemaakt worden. Alle inschrijvingen krijgen hier schriftelijk bericht van. Het huurcontract gaat in tussen 1 juni en 1 oktober 2010.

Fase 5: Bezwaar en beroep

Bezwaar en beroep aantekenen ten aanzien van het advies van de selectiecommissie stadsdeelkantoor Westerpark is niet mogelijk. Een besluit van het Dagelijks bestuur heeft een reguliere bezwaar- en beroep procedure.

Indiening van de plannen **uiterlijk 16 april 2009 17.00 uur** en uitsluitend door deze te overhandigen bij de **receptie van het Stadsdeel Westerpark**, t.a.v. dhr. J. Stam, Haarlemmerweg 8-10 te Amsterdam. Er wordt een ontvangstbevestiging afgegeven met vermelding van datum en tijd van ontvangst.

Planning

No.	Onderdeel	Uiterste datum
1	Inschrijvingsprocedure op websites	26-03-10
2	Briefing Haarlemmerweg 8-10	07-04-10
3	Deadline indienen plan Haarlemmerweg, 17.00 uur	16-04-10
4	Advies selectiecommissie	20-04-10
5	Besluitvorming Dagelijks Bestuur op basis van advies selectiecommissie	27-04-10
6	Bekendmaking besluit Dagelijks bestuur aan alle initiatieven	30-04-10

Het Stadsdeel Westerpark behoudt zich het recht voor om van de planning af te wijken. Indien dit relevant voor hen is, zullen betrokkenen hierover worden geïnformeerd.

9. Beknopte beschrijving van het pand

De panden Haarlemmerweg 4-6 (de villa) en 8-10 (hoofdgebouw) worden aangeboden in uitstekende bouwkundige staat. Zij bezitten de status van rijksmonument, maar zijn van binnen geheel aangepast aan de eisen van deze tijd. Een grootschalige restauratie/renovatie heeft plaatsgevonden in 2006-2007. Daarbij is het pand volledig gemoderniseerd en voorzien van dubbel glas, balansventilatie (deels CO2 gestuurd), airconditioning op de zolderetages, automatisch gestuurde zonwering, automatisch geschakelde HF-verlichting, alarm-installatie en een lift (hoofdgebouw).

De hoofdingang en een deel van de begane grond blijft (in ieder geval) tot in 2013 in gebruik als burgerservice punt van Stadsdeel West. Daarna zal er gezocht worden naar een invulling met een (semi-)publieke functie, passend bij terrein en kantoren. Ook zal de mogelijkheid worden onderzocht om de toegang tot de bovengelegen kantoren via de hoofdingang te laten verlopen. Er kunnen hierover echter niet met zekerheid toezeggingen over worden gedaan.

De technische specificaties en uitgangspunten zijn te vinden in bijlage 1.

Tekeningen van de verhuurbare units zijn te vinden in bijlage 2.

10. Uitgangspunten verhuur

Het pand is opgedeeld in verhuurbare units conform bijlage. Bij elke unit wordt een aantal vierkante meters toegewezen voor ontsluiting, pantry's, toiletten en server-ruimte (zie ook technische specificaties). Het staat potentiële huurders uiteraard vrij om meerdere units te combineren. De verhuur is op basis van 5 jaar.

Het betreft een casco verhuur constructie waarbij de eigenaar verantwoordelijk is voor de buitenschil en de installaties. Huurders krijgen de bestaande inrichting in bruikleen en dienen deze zelf te onderhouden. Wijzigingen in de indeling zijn in overleg mogelijk, mits

deze zich beperken tot de niet-dragende systeemwanden. Dit gebeurt op kosten van de huurder en deze dienen opgeslagen te worden conform aanwijzing verhuurder. Andere verbouwingen zijn op basis van de monumentenwet in principe niet mogelijk.

Ook is het (beperkt) mogelijk om de huidige inventaris (Ahrend flexible kantoormeubilair uit 2007) over te nemen of te huren.

Het Stadsdeel brengt een voorschotnota voor servicekosten in rekening. De opbouw hiervan is te vinden in bijlage 1.

11. Technische beperkingen

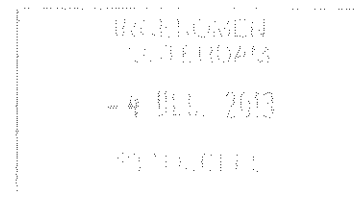
- Gevelreclame niet toegestaan.
- Villa is beperkt toegankelijk voor mindervaliden.
- 2^e en 3^e etage zijn beperkt toegankelijk voor mindervaliden.
- Parkeerbeleid Westergasfabriek is van kracht. Geen eigen parkeerplaatsen op het terrein, beperkt aantal plaatsen voor bezoekers.
- Mogelijkheid tot het aanvragen van een parkeervergunning per 10 medewerkers. Er bestaat echter een wachtlijst.
- Gebouw leent zich niet voor publieksfuncties; bestemming = kantoren.
- De fietsenstalling heeft een tijdelijke vergunning. Eventueel gebruik ervan kan alleen op basis van tijdelijke contracten.
- Kelders zijn geheel droog en geventileerd. Verhuur alleen op basis van kortlopende contracten.

Bijlagen:

1. Technische specificaties en uitgangspunten Haarlemmerweg 8-10.
2. Tekeningen Haarlemmerweg 8-10.
3. Concept huurovereenkomst.
4. Definitie Creatieve Industrie (Dienst O&S).



Doc. Nr: 2013/14219
Zaak. Nr: 2013/14167
Reg. Datum: 5-12-2013
B&V



Aan Stadsdeel West afd, R.O. en Grondzaken
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam.

Amsterdam, 3 september 2013

Mevrouw, meneer,

Bijgaand zenden wij U onze opmerkingen over het Concept Bestemmingsplan Westergasfabriek. Wij hebben deze ook op twee tekeningen in beeld gebracht, getiteld Eén Westerpark no 1 en no 2. Het behoud van het park als één geheel is erg belangrijk, om de totale beleving en omdat de ervaring uitwijst dat plekken die geen duidelijke bestemming hebben, als parkeerruimte benut worden.

Om het historische beeld nader in zicht te brengen, hebben we een bladzijde uit ons orgaan over de omschakeling van dit gebied bijgesloten.

De Vrienden van het Westerpark,

Maarten Grondel

Piet Vink

Opmerkingen bij concept-bestemmingsplan Westergasfabriek
(Zie bijgaande tekening)

In het voorliggende concept is het met groen aangegeven gebied in drie delen gesplitst. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen lijkt het ons beter deze met elkaar te verbinden.

1. De doorgaande fiets- en wandelroute tussen het oude en nieuwe park met elkaar verbinden en het groen oppervlak ten noorden van het v.m. stadsdeelraadkantoor vergroten. Dit pleinoppervlak vervult een centrale parkfunctie. Het ligt in de nabijheid van de druk bezochte spartelvijver, de centrale toiletten, het drinkwater tappunt en 's zomers staan daar de ijsverkoopkramen

Bovendien verhindert een groenaanduiding een verdere uitbreiding van de vuilstortplaats aan de noordgevel van het kantoorgebouw. Deze vuilverzamelplaats ligt o.i. op een voor het park minder gewenste plaats..

2. De verdere verbinding tussen het oude en nieuwe park langs de voorzijde van het stadsdeelkantoor loopt eveneens gevaar als parkroute. Daarom lijkt het gewenst het deel van het Marktplaats langs het v.m. stadsdeelkantoor op te splitsen in drie stroken. Een voet-fietspad, 7 meter breed, de aanwezige groenstrook 10 meter breed en een verkeersstrook van 8 meter breed aan de zijde van het kantoor. Deze laatste breedte is indertijd door de BRANDWEER geeist om voldoende ruimte te hebben voor het opstellen van de ladderwagens.

De strook voor de fietsers en voetgangers loopt door naar de Centrale As (officieel Gosschalklaan). In het concept bestemmingsplan loopt deze AS niet met dezelfde kleur door tot aan het Stadsdeelkantoor. Dit is ons niet duidelijk. DE parkarchitect zag deze as als een visuele verbinding van alle aan deze oost-west as liggende gebouwen van de Westergasfabriek. Zij heeft daarom deze as als enige rijweg uitgevoerd met chinees granieten tegels van 40 x 60 cm. Alle overige wegen zijn van betonnen stelconplaten. Door het extreem drukke vrachtverkeer zijn de granieten tegels reeds beschadigd.

In tegenstelling met de tekst op blz. 9 van het concept bestemmingsplan, hoofdstuk cultuurpark 3^e regel, is het nooit de bedoeling geweest deze as als hoofdaanvoerroute te gebruiken. Men heeft niet kunnen voorzien, dat voor de exploitatie een afwijkende methode gekozen is, waarbij steeds weer de inventaris gewisseld moet worden.

3. Als derde onderbreking van de doorgaande groene route van het park moet genoemd worden de toegang tot het meest westelijke deel. Behalve de doorgaande centrale as heeft de architect een diagonaal lopende verbinding (de zgn. Broadway) aangelegd. Om deze ook te betrekken bij het geheel kan eenvoudig de Centrale As plaatselijk verbreed worden met een strook van acht meter breed. Dit stemt overeen met het terrasgebruik van dit gebied, in het verleden door de Espresso-fabriek en momenteel de IJssalon.

4. De bestemming van het gebied rondom de basenwoningen.

Het is op de tekening niet geheel duidelijk wat het bestemmingsplan beoogd met dit gebied rondom de basen woningen en de omgeving . Het lijkt ons reeel dit gehele gebied als groengebied te bestemmen. De speelplaatsen zijn niet gereserveerd voor de kinderopvang alleen, maar zijn ook in de weekenden openbaar toegankelijk. Daar wordt druk gebruik van gemaakt.

Langs het Transformator gebouw zal een verkeersstrook van 10 meter breed aangehouden moeten worden voor de bevoorrading van de gebouwen aan het Klonneplein en de toegang naar de korfbalvelden.

De omschakeling van gasfabriek naar recreatiegebied

De Vrienden betreuren dat in het historische overzicht van het groene Manifest de omschakeling van de Westergasfabriek naar recreatiegebied niet is vermeld. Dit is een punt, waar wij vaak vragen over krijgen. Daarom volgt hier in het kort een verslag van dit belangrijke keerpunt in de ontwikkeling van onze buurten.

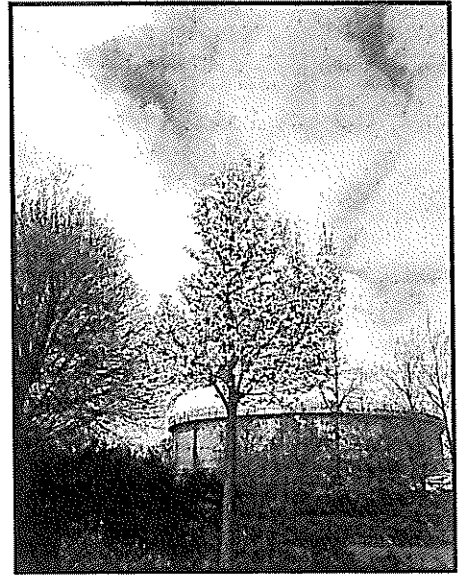
Door de omvangrijke uitbreiding van het spooremlacement van N.S. eind jaren zeventig dreigde een stuk recreatiegebied verloren te gaan. Buurtbewoners hielden massale tegenacties door het bezetten van verloren gaand gebied. De Gemeenteraad (wethouder v.d. Vlis) bood als compensatie in het jaar 1981 het terrein van de niet meer in werking zijnde gasfabriek aan als toekomstig recreatiegebied. Dit paste tevens in de stadsvernieuwingsplannen van de 19e eeuwse wijken.

Een bijkomend voordeel was dat de wijziging van fabrieksterrein naar een recreatiebestemming de verkoopwaarde van 22 miljoen gulden drastisch omlaag bracht. De Dienst Ruimtelijke Ordening kon enkele jaren later het terrein voor de boekwaarde van 2 miljoen gulden kopen.

Daarna kwam een tweede knelpunt te voorschijn. Het fabrieksterrein was

dermate vervuild dat de Milieudienst geen mogelijkheid zag om het terrein als park in te richten. Daarom stelde zij in 1988 aan de Gemeenteraad voor het terrein met asfalt af te dekken en te gebruiken als parkeerterrein voor het Centrum. Door acties van buurtbewoners werd dit voorstel afgewezen. Vervolgens is door een raadslid een alternatieve saneringsmethode voorgesteld, die nog niet eerder in Nederland was toegepast. Bij deze methode wordt de vervuilde grond niet afgevoerd, maar op het terrein zelf opgeslagen en met schone grond afgedekt. Dit kan alleen als er op het terrein een goede plek gevonden kan worden, waar de vuile grond kan liggen zonder de parkaanleg te blokkeren. Het raadslid stelde voor het Westerpark-overleg te vragen samen met een parkarchitect en een saneringsbureau te onderzoeken of dit mogelijk is. Hij stelde voor aan de buurtgroep een bedrag van dertigduizend gulden te voteren. Na één jaar onderzoek kon dit positief aangetoond worden. Architect Gustafson heeft later in haar parkplan deze plaatsen, een dijk langs de sporen en twee heuvels midden op het terrein, overgenomen.

Inmiddels waren andere buurtgroepen druk bezig met het zoeken van nieuwe bestemmingen voor de oude fabrieksgebouwen. Daar bleken interessante mogelijkheden voor te zijn, die een



De gashouder (FOTO: THEO VAN TRIER)

aanwinst voor de buurten beloofden te worden.

Maar op 1 januari 1990 droeg het Gemeentebestuur het terrein over aan het nieuwe stadsdeel Westerpark. Het jonge stadsdeel durfde het grote financiële risico niet aan en vroeg drie projectontwikkelaars een bod uit te brengen voor de restauratie van de gebouwen. De M.A.B. deed het meest aantrekkelijke bod en heeft sindsdien de ontwikkeling van de gebouwen overgenomen. Zij heeft dit op een voortreffelijke wijze gedaan.

Het vervolg van de historie beschrijving staat in het Groene Manifest vermeld en is ook redelijk bekend.

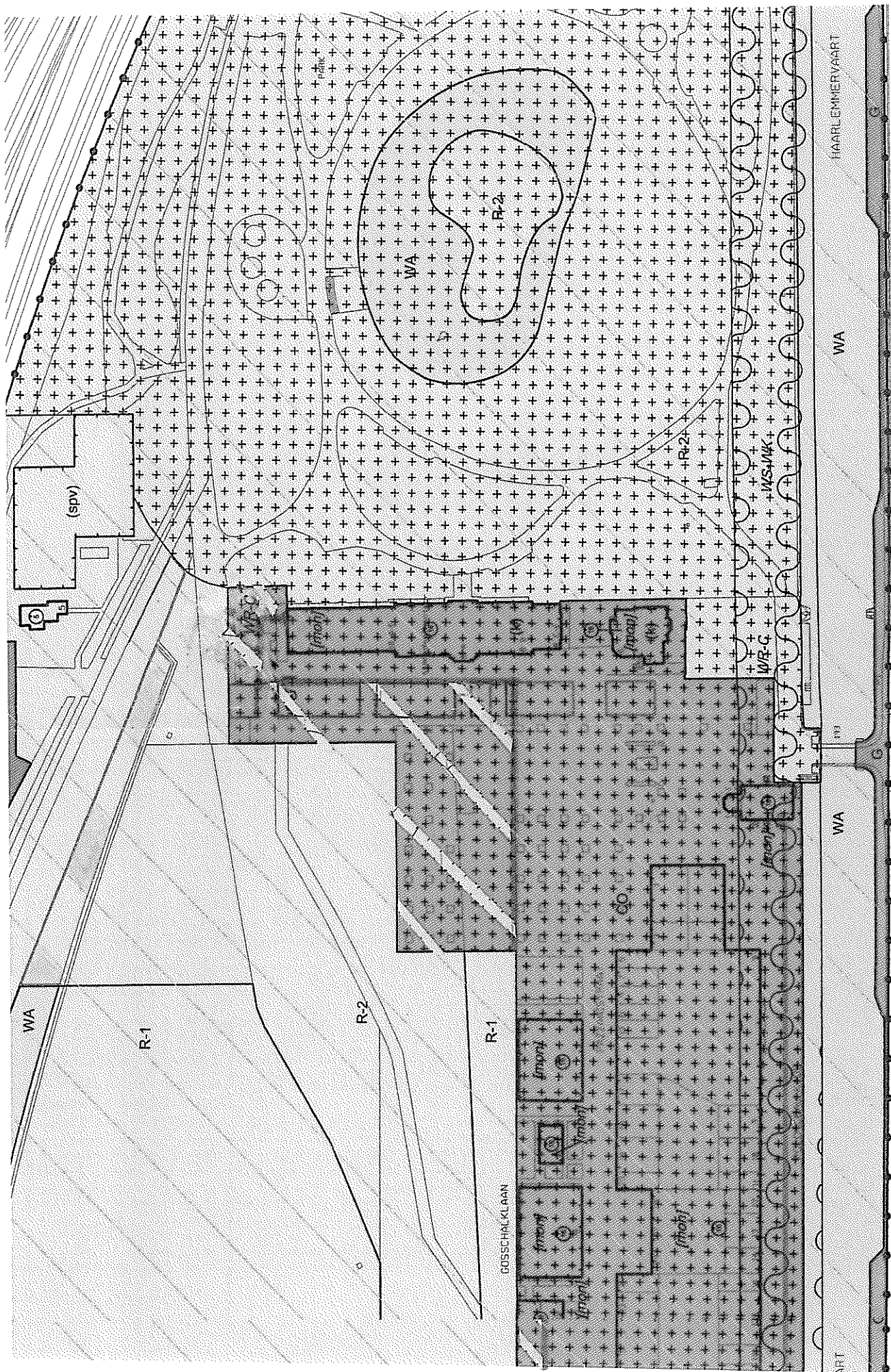
Groen licht voor natuurgebied

In onze vorige Nieuwsbrief meldden we al dat de buurtgroepen het in grote lijnen eens waren over de aanpak. Het plan is vervolgens ingediend bij het stadsdeel.

Helaas gingen maanden voorbij, voordat er een antwoord kwam.

omdat het bestemmingsplan voor het benzinestation, dat op deze plek zou komen, nog niet vervallen is verklaard. Maar omdat de toekomstige groene bestemming overeen komt met onze plannen, mogen we toch aan de slag. Het is de bedoeling na de zomervakantie te beginnen. Wij roepen

aanleggen of wilgentenen afscheidingen vlechten, zich te melden bij onderstaande adressen. Het grove werk wordt door anderen gedaan. Schriftelijk of telefonisch aanmelden kan ook: Piet Vink, telefoon 6822664, De Wittenkade 10c, 1051 AA Amsterdam of Maarten Grondel, email



Bestemmingsplan Westergas

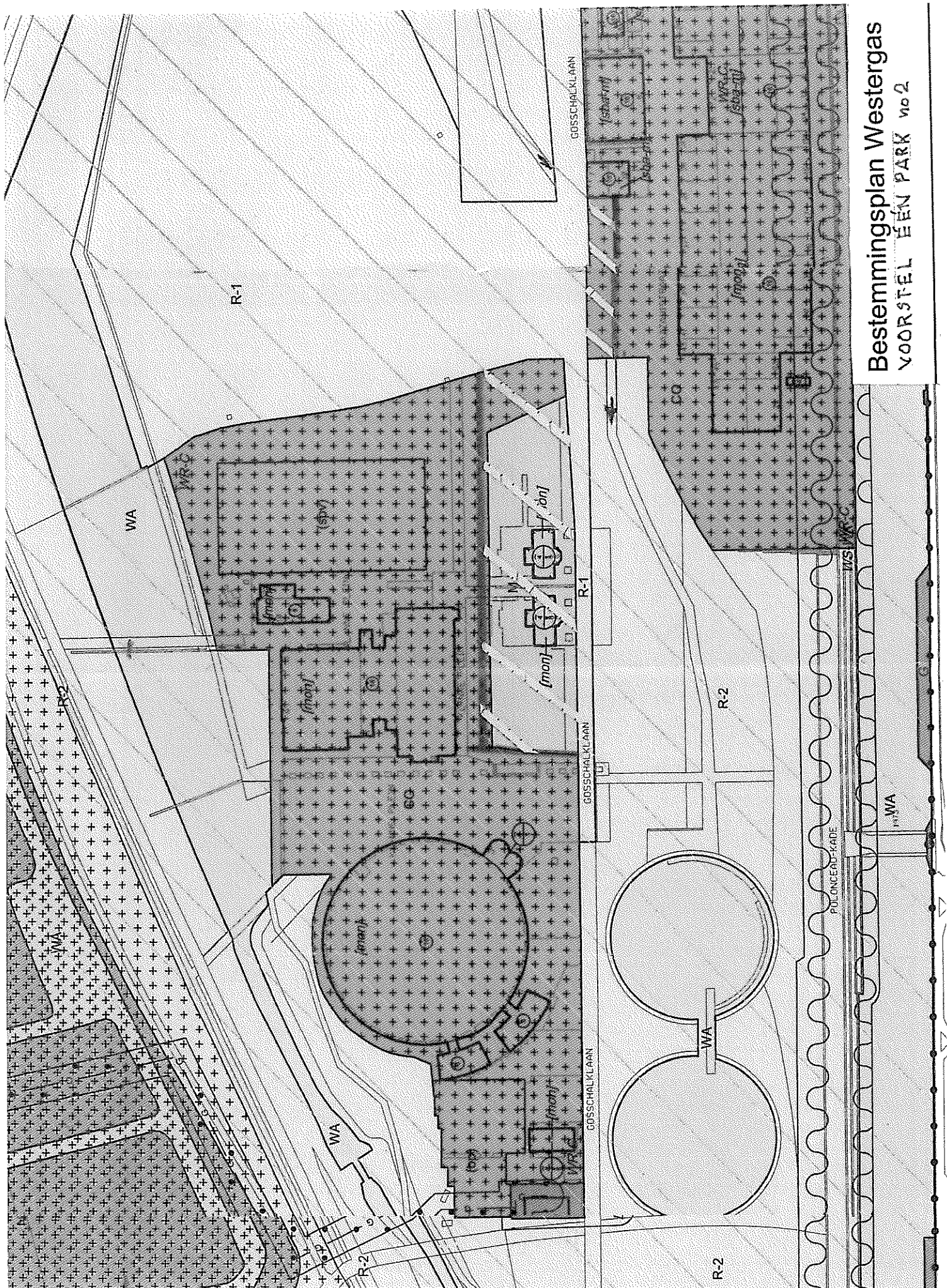
VOORSTEL EEN PARK no 1

85	87	83	81	77	75	73	69	67	65
A-E	A-D	A-C	A-C	A-C	A-C	A-C	A-C	A-C	A-C
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

VAN LIMBURG ST

132	127	125	123	121	119	117	115	113	111
A-D	A-D	A-D	A-D	A-D	A-D	A-D	A-D	A-D	A-D
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

13	161	159	157	155	153	151	149	147	145
A-D	A-D	A-D	A-D	A-D	A-D	A-D	A-D	A-D	A-D
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10



Bestemmingsplan Westergas
VOORSTEL EEN PARK no 2

Afzenders:
Mevr. M. Sijbrandij
Dhr. G. Hermanus
Mevr. S. Nutt
Dhr. F. Kok



Doc. Nr: 2013/14220
Zaak. Nr: 2013/14167
Reg. Datum: 5-12-2013
B&V

Aan:
Stadsdeel West
t.a.v. Afdeling RO en Grondzaken

Onderwerp:
Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Westergasfabriek

Amsterdam, 3 december 2013

Geacht dagelijks bestuur Stadsdeel west,

naar aanleiding van de publicatie van het Ontwerpbestemmingsplan Westergasfabriek, en gesprekken hierover tijdens de informatiebijeenkomst op woensdag 13 november j.l. delen wij, omwonenden van de Westergasfabriek, onze zienswijze mede ten aanzien van de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

Op dit moment is er reeds sprake van geluidsoverlast vanaf de Polonceaukade voor omwonenden. Deze overlast komt vrijwel geheel vanaf de uiterste westelijke en oostelijke zijden van de bebouwing direct langs de haarlemmertrekvaart. Deze overlast bestaat uit directe overlast door muziek, terras en gasten van de horecavoorzingen op de hoeken, te weten "Pacific Park" en het "MC theater" + "Toko MC". Er is echter ook sprake van indirecte overlast door deze horeca zoals door luidruchtig blijven rondhangen na sluitingstijd op het aanwezige terrasmeubilair.

Onze constatering is dat met de komst van het MC theater en Toko MC de geluidsoverlast aan de oostzijde van de Polonceaukade sterk is toegenomen. Er bestaat zorg onder omwonenden dat deze overlast zich in de toekomst zal uitbreiden door de vestiging van meer horecagelegenheden in de gebouwen langs de haarlemmertrekvaart, waar op dit moment nog andersoortige bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Het gaat dan om de panden tussen Pacific Park en Toko MC met een eigen ingang langs de haarlemmertrekvaart. Ondanks dat de totale oppervlakte aan horecagelegenheden van het Westergascomplex aan een maximum is gebonden, valt in het voorgestelde bestemmingsplan niet uit te sluiten dat er horecaoppervlakte van elders op het terrein verplaatst zal worden naar de genoemde panden.

Tijdens kort en informeel overleg met diverse belanghebbenden tijdens de informatiebijeenkomst van 13 november is gebleken dat er geen plannen bestaan voor

Geen van de aanwezige vertegenwoordigers (waaronder Dhr. M. de Kruijk, directeur van de Westergasfabriek BV en Dhr. H. Loos, projectmanager Stadsdeel West) had desgevraagd bedenkingen tegen het opnemen van een clause in het voorgestelde bestemmingsplan die de vestiging van horeca op de bewuste locatie verhindert.

Dat er geen plannen zijn om meer horeca toe te laten op de Polonceaukade heeft ons echter niet gerust gesteld. Wat nu niet is kan immers nog komen, en het voorgestelde bestemmingsplan legt een dergelijke horecabestemming geen strobreed in de weg.

Sterker nog, het faciliteert juist expliciet de mogelijkheid daartoe.

Wij wensen daarom dat de volgende uitzondering wordt opgenomen in het toekomstige bestemmingsplan:

-Het expliciet niet toestaan van de vestiging van horecabedrijven van categorieën 2, 3 en 4 in de bebouwing aan de Polonceaukade langs de haarlemmertrekvaart tussen de huidige "Pacific park" en "toko MC" in.

Hoogachtend,

Maaïke Sijbrandij en Gerben Hermanus



Mevr. S. Nutt en dhr. F. Kok



Genieve om alle correspondentie naar beide adressen te versturen.



1. Functie van Westerpark als groenvoorziening en rustige lokatie

Een park is een plek waar je tot rust moet kunnen komen. Dat kan via sport en spel of rustig liggen. Een heel druk park leidt tot verstoring van deze functie. Dat is op warme zomerweekenden op zich begrijpelijk, maar bij de bestemmingsplan voor Westerpark moet er niet geprobeerd worden al te veel mensen tegelijkertijd er naartoe te trekken omdat daarmee het park voor eigenlijk niemand meer te genieten is. Een negatief voorbeeld is in dit opzicht grote delen van het Vondelpark, dat zo druk is dat het helemaal niet meer rust geeft, maar meer lijkt op een zaterdagmiddag op de Kalverstraat.

Het is dus niet in het belang van de bewoners dat zoveel mogelijk mensen tegelijkertijd van het park kunnen genieten, omdat daarmee het werkelijk individuele genot van het park nihil wordt.

2. Verminderen van gemotoriseerd verkeer in Westerpark

Westerpark krijgt steeds meer auto's en busjes van allerlei diensten te verduren. Ook bezoekers van de gebouwen komen geregeld met de auto/taxi. In navolging daarvan gaan steeds meer scooters ook gebruik maken van het park. Het is allemaal begrijpelijk maar tegen de wat mij betreft zeer terechte regels en onwenselijk. Het is gevaarlijk en het zorgt voor lawaai en uitlaatgassen: beide vind ik niet prettig in het park. Dit betekent dat onderhoud wat mij betreft parkeert buiten het park en verder gaat te voet of te (bak)fiets.

Extra functies in het Westerpark zorgen hoe dan ook voor meer verkeer er naartoe, inclusief gemotoriseerd verkeer. Ik vind het erg onwenselijk dat dat verkeer binnen de grenzen van het park komt.

3. Detailhandel

Op p. 17 staat dat er detailhandel in het Westerpark komt. Dat lijkt me een slecht idee. Het zorgt voor extra rommel, mensen kopen dingen en gooien de verpakking weg. Het zorgt ook voor een loop van mensen die verder niets met het park willen, maar gewoon komen shoppen. Dat vind ik een onwenselijke bestemming.

Overigens ben ik het eens met de stelling in het stuk dat de huidige detailhandel in het stadsdeel (dus los van het park) matig in overeenstemming is met de wensen van bewoners. Er mag in de wijk (veel) meer hoogwaardige detailhandel zoals speciaalzaken en een stop op laagwaardige zaken zoals snackbars en kleine supermarkten.

In principe akkoord met ruimte bieden aan kleine ondernemers. De beperking dat het kunstenaars moeten zijn vind ik niet nodig, wel kan ik mee voorstellen dat er gekeken wordt naar een profiel van de huurders en of die aansluit op het profiel van Westerpark.

5. Hotel

Een hotel van 4500 m², parkeren in de Q-park. Te beginnen bij de Q-park: dat is toch veel te ver weg van het hotel om de auto's te zetten. De praktijk zal zijn om de auto's in de wijk ernaast te zetten, dus de wijk Westerpark. Daar is niet bepaald een overdaad aan parkeerruimte en zal hoe dan ook voor problemen zorgen. De geboden oplossing is ontoereikend en zal verbeterd moeten worden.

De capaciteit van het hotel, er van uitgaande dat 3250 m² voor gasten is, schat ik op 150 personen als het gaat om een mooie, redelijk luxe hotel. Dat vind ik niet te veel en is wat mij betreft akkoord. Maar er is een groot verschil tussen een jeugdherberg en een luxe locatie. Het is voor mij niet acceptabel dat daarover niets in het plan staat, ik zie het niet zitten dat er een goedkoop hotel komt, zoals bij het Vondelpark. Want dat zorgt voor veel overlast in het park. Overigens is overlast niet alleen beperkt tot feestende jongeren. De overlast van een hotel moet worden onderzocht en ik mis hierover een visie, die mag van mij wat prominenter.

Het hotel zal daar niet in zijn eentje komen echter: het zal een aanzuigende werking hebben op allerlei activiteiten en evenementen waar je nu immers gasten voor kunnen worden uitgenodigd en gehuisvest. Daarover staat niets in het plan terwijl het logisch is dat daar over wordt nagedacht. Graag verder uitwerken.

Verder staat er niets in over welke activiteiten verder in het hotel wel en niet zijn toegestaan (zoals bar en of disco) maar dat kan mijn onwetendheid zijn: toch hierover graag duidelijkheid en een beperking.

6. Parkeer en verkeer.

Hier verwijs ik naar mijn eerdere opmerkingen. Het staat buiten kijf dat dit bestemmingsplan tot meer verkeer en parkeren leidt. Als het bestuur dit bestrijdt dan moet dit wel heel goed onderbouwd worden. Deze veronderstelling van meer verkeer en parkeren is voor mij een zeer zwaarwegend negatief punt en daarin sta ik niet alleen. Het verbaast mij dat ook het stadsdeel dit niet wil en ik constateer dat dit bestemmingsplan daarmee op gespannen voet staat.

Bezoekadres
Herengracht 482
1017 CB Amsterdam

Postbus 10718
1001 ES Amsterdam
Telefoon 020 2514 900
Fax 020 2514 999
www.bma.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam

Bureau Monumenten & Archeologie

Stadsdeel West
Afdeling R.O. & Grondzaken
t.a.v. dhr. F. Arents
Postbus 57239
1040 BC Amsterdam

Datum	04-12-2013
Ons kenmerk	
Uw kenmerk	
Behandeld door	H. Aardse
Doorkiesnummer	020 2514952
Faxnummer	020 2514999
E-mail	h.aardse@bma.amsterdam.nl
Onderwerp	Ambtelijke zienswijze ontwerp bestemmingsplan Westergas

Geachte heer Arents,

Naar aanleiding van uw kennisgeving dd. 7 november 2013 dat het ontwerp bestemmingsplan Westergas ter inzage ligt heeft Bureau Monumenten & Archeologie (BMA) de volgende opmerkingen.

Archeologie

Geen opmerkingen

Cultuurhistorie

Het bestemmingsplan beoogt nadrukkelijk in het behoud en een zorgvuldige omgang met de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Wij denken echter dat die zorgvuldige omgang op de volgende punten niet geheel geborgd is.

Ten aanzien van de dubbelbestemming waarde Cultuurhistorie:

Deze dubbelbestemming heeft niet alleen betrekking op aangewezen monumenten, maar ook op buitenruimte, brug 193, het GG&GD gebouw van het Westergasfabriekcomplex alsook het oorspronkelijke Westerpark. Om die reden verzoek ik u opnieuw om artikel 13.2 als volgt aan te passen: *Op en onder de in 13.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), na advies van Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam op de gevolgen voor de cultuurhistorische waarden.* Door dit zo op te nemen, kan tevens worden voorkomen dat de bouw- en afwijkingmogelijkheden van artikel 4.3 en artikel 20 tot ongewenste effecten op het bijzondere, samenhangende ruimtelijk karakter van het voormalige Westergasfabriekcomplex kunnen leiden.

Artikel 4.2.2.2:

Vermoedelijk hebben we ons niet helder uitgedrukt in de art. 3.1.1 reactie; ons verzoek is om de huidige, exacte nok- en goothoogtes van alle monumenten en cultuurhistorisch betekenisvolle gebouwen vast te leggen op de verbeelding. Op dit moment staat er bij een aantal gebouwen wel een onderscheid tussen nok- en

Bureau Monumenten & Archeologie is onderdeel van het Stadsarchief Amsterdam

onderscheiden nok- en goothoogtes zijn. Verder staat er bij verschillende monumentale Westergasgebouwen een algemene hoogte van 16 meter aangegeven, terwijl ze duidelijk ten opzichte van elkaar verschillen; deze kunnen dus niet allemaal even hoog zijn. Nog los van het feit dat er ook sprake is van nok- en goothoogtes en niet alleen van een algemene bouwhoogte. Zoals ook in het advies in de CHV staat, en gezien de monumentale betekenis van de verschillende kappen van het Westergascomplex, verzoeken wij u om dit precies conform de bestaande situatie vast te leggen in het bestemmingsplan. Hiermee wordt voorkomen dat er een contradictie ontstaat tussen dat wat het bestemmingsplan mogelijk maakt en de monumentale status en waarden.

Ten aanzien van horeca V en de toelichting (p. 18):

U geeft hier aan dat het bestemmingsplan het mogelijk maakt om een hotel in het voormalige stadsdeelkantoor te realiseren ter grootte van 4.500 m². Wij vragen ons af of dit aantal vierkante meters niet veel meer is dan wat het huidige gebouw te bieden heeft. Gezien de monumentale status adviseren wij u het aantal vierkante meters gelijk te stellen aan de huidige omvang om discrepanties tussen het bestemmingsplan en de monumentale waarden te voorkomen.

Ten aanzien van de 4.8 Cultuurhistorie & Archeologie, advies BMA (p. 29)

Voor de volledigheid adviseren wij u de laatste zin van deze alinea als volgt aan te passen: 'Bestaande belangrijke groen en waterstructuren (Overbraker Binnenpolder, Westerpark, Haarlemmertrekvaart) zijn bestemd als "Groen" en "Water".'

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien er vragen of onduidelijkheden zijn, dan kunt u contact opnemen met Hester Aardse.

Met vriendelijke groet,

Karin Westerink
Hoofd afdeling Monumenten

Van: Dijkdrenth, Vincent [<mailto:vincent.dijkdrenth@waternet.nl>]

Verzonden: dinsdag 3 december 2013 6:32

Aan: Frank Arents

Onderwerp: RE: ontwerpbbp westergasfabriek

Hoi Frank,

De waterhuishoudkundige aspecten zijn voldoende geborgd in het bestemmingsplan.

Groeten,

Vincent



AANTEKENEN

Aan de Raad van het stadsdeel
Amsterdam West
Postbus 57239
1040 BC AMSTERDAM

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
E g.a.westmaas@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
25 november 2013

Doorkiesnummer
+31 6 1100 5612

Ons kenmerk
PJW 13.4626

Uw kenmerk

Onderwerp
Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan
'Westergasfabriek'



Doc. Nr: 2013/13907
Zaak. Nr: 2013/11818
Reg.Datum: 27-11-2013
R0&GRZ

Geachte Deelraad,

Naar aanleiding van een publicatie in de Staatscourant van 23 oktober 2013, met nummer 29502, blijkt dat het voornoemde ontwerpbestemmingsplan door u ter inzage is gelegd. Wij hebben dit plan beoordeeld. Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

In het plangebied ligt één 40 bar regionale aardgastransportleiding van ons bedrijf en een gasontvangstation dat bij ons bedrijf in beheer is.

Verbeelding

Leiding W-534-08

Bij inzage van de verbeelding is gebleken dat de voor de leiding opgenomen belemmeringenstrook niet geheel juist over de hartlijn van de leiding is geprojecteerd. (zie ook de bijgevoegde afbeelding. Voor de zekerheid wordt de digitale ligging van de leiding (inclusief twee referentiepunten op x/y coördinaten) gemaild naar:

m.zwaagman@west.amsterdam.nl. Wij verzoeken u de verbeelding hiermee aan te passen

Verder verzoeken wij u om de opgenomen belemmeringenstrook te versmallen naar 4 meter ter weerszijden van de leiding. Voor een 4 bar regionale leiding is wettelijk¹ bepaald dat dat het voldoende is om de belemmeringenstrook voor een 40 bar regionale leiding te beperken tot een zone van **4 meter** ter weerszijden van de onderhavige leiding.

Gasontvangstation W-110

Het gasontvangstation (zie bijlage 3) is nu bestemd als 'Cultuur en ontspanning' en 'Bedrijf'. Wij verzoeken u het gasontvangstation te bestemmen als 'Bedrijf' met de aanduiding specifieke vorm van bedrijf – gasontvangstation. De overige planregels (artikel 3.2) hoeven niet te worden aangepast.

Opnemen 'veiligheidszone – bedrijven'

Om zeker te stellen dat geen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden richting het

¹ Zie artikel 14, eerste lid Bevb in samenhang met artikel 5 van de Revb.

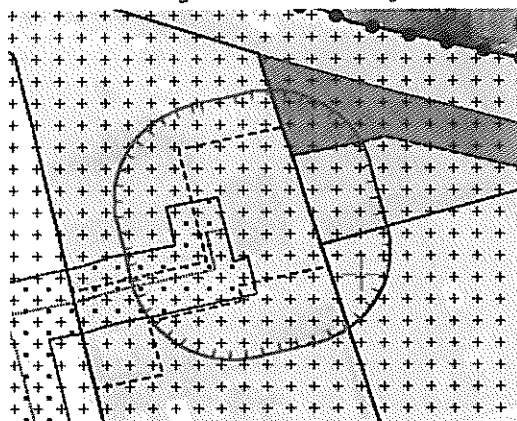
Datum: 25 november 2013

Ons kenmerk: PJW 13.4626

Onderwerp: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Westergasfabriek'

Voor de GOS W-110 geldt een veiligheidsafstand voor kwetsbare objecten van **25 meter**, en voor beperkt kwetsbare objecten **4 meter**. De veiligheidsafstanden dienen gemeten te worden vanuit de gevel van het GOS.

Voorbeeld veiligheidszone - bedrijven



Tekstvoorstel planregel:

veiligheidszone - bedrijven

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' zijn kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planregels

Artikel 'Leiding-Gas'

Het huidige artikel is onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en) te beperken. Zo ontbreekt er een adequate bepaling voor afwijken van de bouwregels en ontbreken er enkele werkzaamheden in het omgevingsvergunningstelsel voor uitvoeren van werkzaamheden (artikel 11.3). Gelet hierop verzoeken wij u:

- Het huidige artikel 'Leiding-Gas' te vervangen door het bijgevoegde artikel 'Leiding-Gas' (bijlage 4).

Ter aanvulling merken wij hierbij op dat alleen via het opnemen van een omgevingsstelsel voor afwijken van de bouwregels bouwwerken ten behoeve van de andere bestemmingen kunnen worden toegestaan (artikel 14, 3^e lid Bevb).

Toelichting

Zoals vermeld gelden er voor het gasontvangststation veiligheidsafstanden op grond van het Activiteitenbesluit. Binnen deze veiligheidsafstand bevinden zich een tweetal bestemmingen waar wij graag de mening van gemeente over willen weten:

1. Moet het gebouw, binnen de bestemming 'Cultuur en Ontspanning met specifieke bouwaanduiding monument' als beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object worden gekwalificeerd? Uit eigen onderzoek blijkt dat het gebouw momenteel wordt gebruikt

Datum: 25 november 2013

Ons kenmerk: PJW 13.4626

Onderwerp: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Westergasfabriek'

als restaurant met een capaciteit van circa 50 personen. In onze ogen is dus nu sprake van een beperkt kwetsbaar object.

2. Moet het terrein rondom het gasontvangstation met de bestemming 'Recreatie – 2' gekwalificeerd worden als beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object. Dit vanwege het feit dat in de bestemmingsomschrijving culturele en recreatieve activiteiten zijn toegestaan. Op grond van artikel 1, I onder d van het Besluit externe veiligheid inrichtingen kunnen recreatieterreinen kwetsbaar zijn.

Wij verzoeken u om het antwoord op bovenstaande vragen op te nemen in de plantoelichting. Wij wijzen u erop indien sprake is van een kwetsbaar object of beperkt kwetsbaar object binnen de geldende veiligheidsafstand van het gasontvangstation er strijd ontstaat met een goede ruimtelijke ordening.

Voordat wordt overgegaan tot vaststelling van het onderhavige plan, verzoeken wij u ons de beoogde wijzigingen voor te leggen.

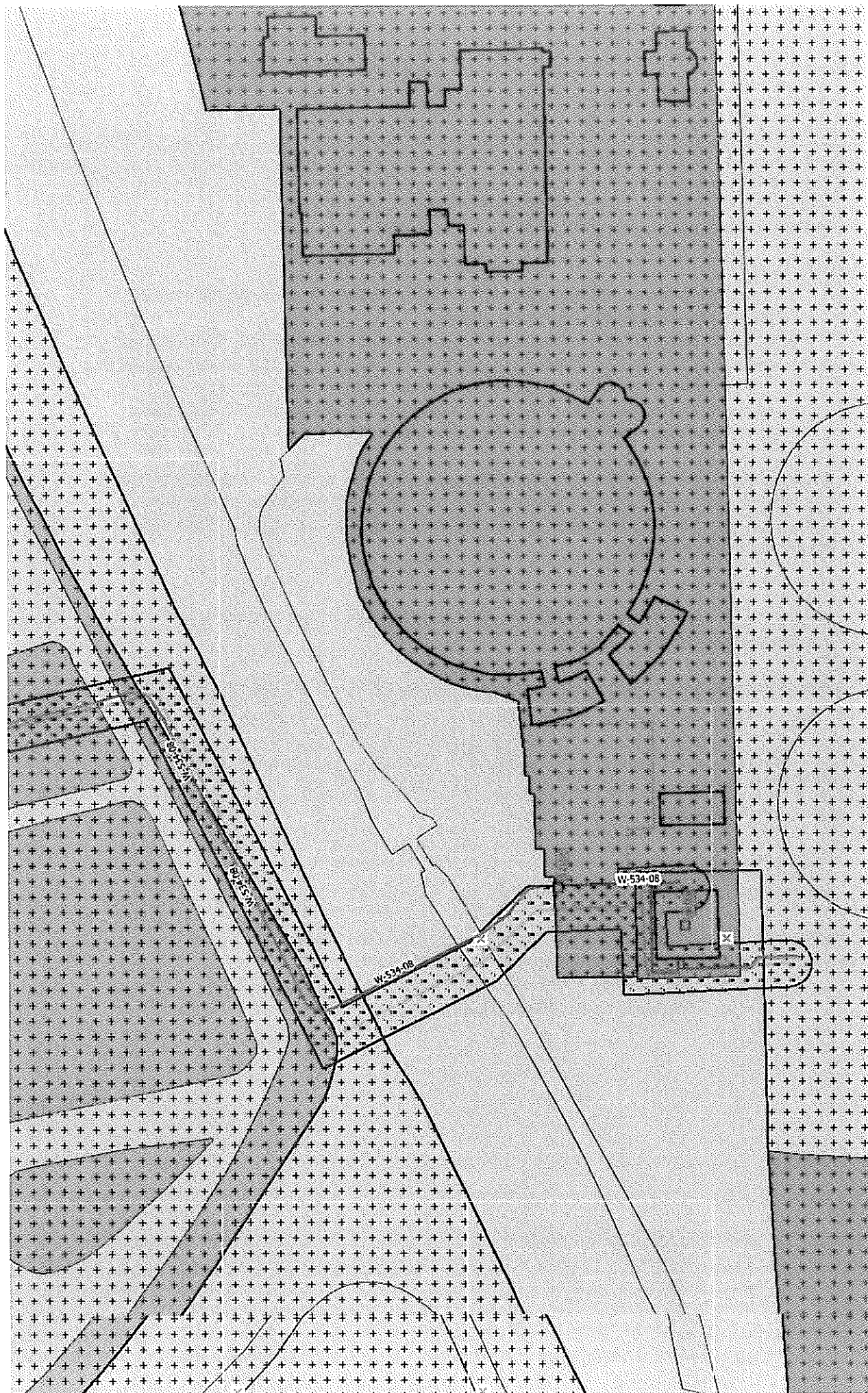
Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende.

Hoogachtend,



Dhr. G.A. Westmaas
Medewerker Juridische Zaken

- Bijlagen:
1. - Digitale bestanden ligging leiding verzonden per mail;
 2. - Afbeelding uit Geoportaal met locatie GOS;
 3. - Afbeelding uit Ruimtelijkeplannen.nl dubbel bestemming GOS;
 4. - Standaard artikel "Leiding-Gas";



 Westergasfabriek

planstatus : ontwerp 2013-10-13
identificatie : NL.IMRO.0363.E1209BPSTD-OW01
type plan : bestemmingsplan
naam overheid : gemeente Amsterdam
ondergrond : gemeentelijke Basiskaart (GKB)
datum : 06 juni 2012
IMRO-versie : IMRO2012

 Detailinformatie locatie **Enkelbestemming Cultuur en ontspanning**Bestemd voor: **cultuur en ontspanning** **Enkelbestemming Bedrijf**Bestemd voor: **bedrijf** **Maatvoering**

Maximum bouwhoogte m: 5

 Bouwwijk bouwvlak **Gebiedsaanduiding geluidzone - industrie - westpoort**

Artikelnummer: 19

Gebiedsaanduiding groep: geluidzone

NL.IMRO.0363.E1209BPSTD-OW01 19.1 Geluidzone

-  bekendmaking van dit plan 
-  bijlagen en verwijzingen in dit plan 
-  plannen die een relatie hebben met dit plan 
-  dossier waarin dit plan is opgenomen 
-  overige plannen op deze locatie 

Tekstvoorstel

Artikel XX Dubbelbestemming 'Leiding-Gas'

x.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.

x.2 Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

x.3 Bouwregels

Op of in de in x.1. bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

x.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

x.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

x.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

x.6.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

x.6.2 Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;

Minuut

AANTEKENEN

Aan de Raad van het stadsdeel
Amsterdam West
Postbus 57239
1040 BC AMSTERDAM

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
E g.a.westmaas@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum	Doorkiesnummer
25 november 2013	+31 6 1100 5612
Ons kenmerk	Uw kenmerk
PJW 13.4626	

Onderwerp
Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan
'Westergasfabriek'

Geachte Deelraad,

Naar aanleiding van een publicatie in de Staatscourant van 23 oktober 2013, met nummer 29502, blijkt dat het voornoemde ontwerpbestemmingsplan door u ter inzage is gelegd. Wij hebben dit plan beoordeeld. Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

In het plangebied ligt één 40 bar regionale aardgastransportleiding van ons bedrijf en een gasontvangstation dat bij ons bedrijf in beheer is.

Verbeelding

Leiding W-534-08

Bij inzage van de verbeelding is gebleken dat de voor de leiding opgenomen belemmeringenstrook niet geheel juist over de hartlijn van de leiding is geprojecteerd. (zie ook de bijgevoegde afbeelding. Voor de zekerheid wordt de digitale ligging van de leiding (inclusief twee referentiepunten op x/y coördinaten) gemaild naar: m.zwaagman@west.amsterdam.nl. Wij verzoeken u de verbeelding hiermee aan te passen

Verder verzoeken wij u om de opgenomen belemmeringenstrook te versmallen naar 4 meter ter weerszijden van de leiding. Voor een 4 bar regionale leiding is wettelijk² bepaald dat dat het voldoende is om de belemmeringenstrook voor een 40 bar regionale leiding te beperken tot een zone van **4 meter** ter weerszijden van de onderhavige leiding.

Gasontvangstation W-110

Het gasontvangstation (zie bijlage 3) is nu bestemd als 'Cultuur en ontspanning' en 'Bedrijf'. Wij verzoeken u het gasontvangstation te bestemmen als 'Bedrijf' met de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - gasontvangstation. De overige planregels (artikel 3.2) hoeven niet te worden aangepast.

Opnemen 'veiligheidszone - bedrijven'

Om zeker te stellen dat geen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden richting het station, waardoor de veiligheidsafstand (waar Gasunie aan **moet** voldoen) wordt verkleind,

MINUUT

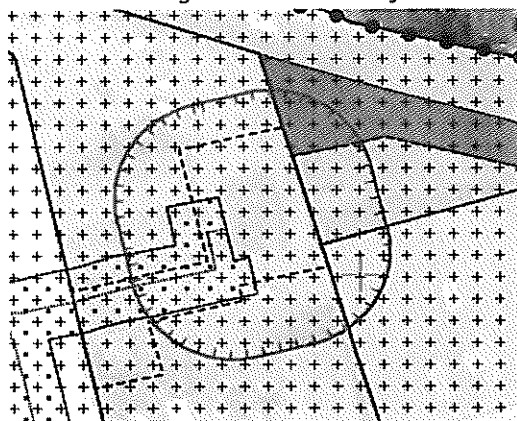
Medeparaaf:	S. Tolner	Verzonden door:	GAW	Auteur:	G.A. Westmaas
-------------	-----------	-----------------	-----	---------	---------------

 d.d.

Ondertekenen: G.A. Westmaas 
Kopie conform: Archief, M. Moes;

verzoeken wij u om een 'veiligheidszone - bedrijven' op de verbeelding op te nemen. Voor de GOS W-110 geldt een veiligheidsafstand voor kwetsbare objecten van **25 meter**, en voor beperkt kwetsbare objecten **4 meter**. De veiligheidsafstanden dienen gemeten te worden vanuit de gevel van het GOS.

Voorbeeld veiligheidszone - bedrijven



Tekstvoorstel planregel:

veiligheidszone - bedrijven

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' zijn kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planregels

Artikel 'Leiding-Gas'

Het huidige artikel is onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en) te beperken. Zo ontbreekt er een adequate bepaling voor afwijken van de bouwregels en ontbreken er enkele werkzaamheden in het omgevingsvergunningstelsel voor uitvoeren van werkzaamheden (artikel 11.3). Gelet hierop verzoeken wij u:

- Het huidige artikel 'Leiding-Gas' te vervangen door het bijgevoegde artikel 'Leiding-Gas (bijlage 4).

Ter aanvulling merken wij hierbij op dat alleen via het opnemen van een omgevingsstelsel voor afwijken van de bouwregels bouwwerken ten behoeve van de andere bestemmingen kunnen worden toegestaan (artikel 14, 3^e lid Bevb).

Toelichting

Zoals vermeld gelden er voor het gasontvangststation veiligheidsafstanden op grond van het Activiteitenbesluit. Binnen deze veiligheidsafstand bevinden zich een tweetal bestemmingen waar wij graag de mening van gemeente over willen weten:

3. Moet het gebouw, binnen de bestemming 'Cultuur en Ontspanning met specifieke bouwaanduiding monument' als beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object worden

Datum: 25 november 2013

Ons kenmerk: PJW 13.4626

Onderwerp: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Westergasfabriek'

gekwalificeerd? Uit eigen onderzoek blijkt dat het gebouw momenteel wordt gebruikt als restaurant met een capaciteit van circa 50 personen. In onze ogen is dus nu sprake van een beperkt kwetsbaar object.

1. Moet het terrein rondom het gasontvangstation met de bestemming 'Recreatie - 2' gekwalificeerd worden als beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object. Dit vanwege het feit dat in de bestemmingsomschrijving culturele en recreatieve activiteiten zijn toegestaan. Op grond van artikel 1, I onder d van het Besluit externe veiligheid inrichtingen kunnen recreatieterreinen kwetsbaar zijn.

Wij verzoeken u om het antwoord op bovenstaande vragen op te nemen in de plantoelichting. Wij wijzen u erop indien sprake is van een kwetsbaar object of beperkt kwetsbaar object binnen de geldende veiligheidsafstand van het gasontvangstation er strijd ontstaat met een goede ruimtelijke ordening.

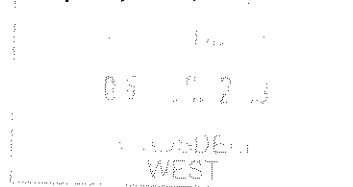
Voordat wordt overgegaan tot vaststelling van het onderhavige plan, verzoeken wij u ons de beoogde wijzigingen voor te leggen.

Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende.

Hoogachtend,

Dhr. G.A. Westmaas
Medewerker Juridische Zaken

- Bijlagen:
1. - Digitale bestanden ligging leiding verzonden per mail;
 2. - Afbeelding uit Geoportaal met locatie GOS;
 3. - Afbeelding uit Ruimtelijkeplannen.nl dubbel bestemming GOS;
 4. - Standaard artikel "Leiding-Gas";



Stadsdeel West
T.a.v. Afdeling RO en Grondzaken
Postbus 57239
1040 BC AMSTERDAM

DATUM
30 november 2013

ONDERWERP
Bestemmingsplan
Westerpark

UW REFERENTIE
2013-12599

CONTACT
I. Boeter/M. van Dijk

Geacht Bestuur,

In uw schrijven van 23 oktober jl. geeft u ons te kennen dat het bestemmingsplan Westergasfabriek op korte termijn dient te worden geactualiseerd; het gaat over het cultuurpark Westergasterrein en het Westerpark.

Een onderdeel van de wijziging in het bestemmingsplan is dat in het cultuurpark een hotel wordt gevestigd en wel in het voormalig Stadsdeeltkantoor en de Villa, gelegen aan de Haarlemmerweg 4-10. Dit is de wens van Westergasfabriek bv.

Dit betekent dat de Westergasfabriek bv de panden van de Gemeente Amsterdam West overneemt en dat THINK en andere huurders genoodzaakt zijn zowel een andere pand als een andere locatie te zoeken.

THINK en de Gemeente Amsterdam werken nauw samen:

- THINK heeft voor haar opstartfase een subsidie ontvangen van subsidiegevers, waaronder het Ministerie van Economische Zaken, Provincie Noord-Holland en Gemeente Amsterdam Economische zaken. Een van de belangrijke doelstellingen was het realiseren van een nieuw onderwijsinstituut inclusief iconische locatie. THINK heeft in haar eindverantwoording aan haar subsidiegevers bevestigd (maart 2013) dat THINK Home is gevestigd op Cultuurpark Westergasfabriek. Totale ruimte die wij huren is circa 560 m2.
- THINK staat in het hart van de Amsterdamse en (inter)nationale creatieve sector en faciliteert regelmatig sessies van bijvoorbeeld de Dutch Creative Council.

THINK wil tegen de genoemde wijziging bezwaar aantekenen en wel om de volgende redenen:

- THINK heeft gekozen voor dit pand vanwege de ligging:
 - Centraal maar net uit het centrum (uniek in Amsterdam)
 - Goede toegankelijkheid voor onze THINK deelnemers en gasten (openbaar vervoer, fiets)
 - Levendige plek met horeca en park
 - Uitstraling van het terrein en pand passen bij het karakter van THINK
- Het THINK onderwijsprogramma is ontworpen rondom het Westergasfabriek-terrein. Opdrachten en coaching sessies vinden plaats op het terrein en in het park
- Het THINK Home is een thuis voor meer dan 140 top creatieve leiders uit de hele wereld. Inmiddels

HAARLEMMEWEG 8A
1014 BE AMSTERDAM
THE NETHERLANDS

TEL +31 20 684 25 06
MAIL INFO@THINK.ORG
WEB WWW.THINK.ORG

BANK 441252109
KVK 34364936
BTW NL821488430B01

hebben meer dan 1.000 gasten THINK Home bezocht voor korte sessies en cursussen. Onder deze bezoekers zijn veel CEO's en leiders uit de publieke en private sector. Ook maakt de gemeente Amsterdam actief gebruik van deze locatie voor meetings e.d. Het wordt zeer moeilijk om even een nieuw 'thuis' te recreëren van vergelijkbare allure en kwaliteit.

- THINK heeft meer dan 250.000 EURO geïnvesteerd in het pand en deze locatie: design dat speciaal voor dit pand is ontworpen en gemaakt, gietvloer gelegd, muren verwijderd, aansprekende ruimte gemaakt, schilderwerk, en een lichtplan geïnstalleerd. Daarmee is een moeilijk te verhuren plek veranderd in een creatieve hotspot.
- THINK gebruikt het pand en haar interieur actief in rekrutering, branding en positionering in Amsterdam en daarbuiten. In al het promotiemateriaal is het pand opgenomen. THINK is de enige huurder met haar merknaam op de voordeur bij de entree.

Wij maken formeel bezwaar tegen de wijziging van het bestemmingsplan en vragen via dit schrijven de voorgenomen bestemmingswijziging vooralsnog uit te stellen tot het moment dat wij samen met Gemeente en Westergasfabriek tot een voor iedereen acceptabele oplossing zijn gekomen. Wij zullen ons hierin constructief opstellen. Mochten wij er onverhoopt toch niet uit komen dan is ons verzoek (omwille van onze continuïteit) geen bestemmingswijziging toe te staan.

Met vriendelijke groet,
THNK



M.A. van Dijk
Managing Director & Co Founder

HAARLEMMEWEG 8A
1014 BE AMSTERDAM
THE NETHERLANDS

TEL +31 20 684 25 06
MAIL INFO@THNK.ORG
WEB WWW.THNK.ORG

BANK 441252109
KVK 34364936
BTW NL821488430B01

