Nota van beantwoording zienswijzen
Bestemmingsplan Lutkemeerpolder

A. Inleiding

Met ingang van 16 augustus 2012 tot en met woensdag 26 september 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan Lutkemeerpolder gedurende 6 weken ter visie gelegen. Er zijn in totaal 8 zienswijzen ontvangen. In deze nota van beantwoording zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.

B. Zienswijzen

Tijdens de periode dat de stukken ter visie hebben gelegen zijn ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan in totaal 8 zienswijzen binnengekomen:

Adressant 1:Schram Advocaten, namens deze: de besloten vennotschap Loogman Agri Beheer B.V., gevestigd te Amsterdam

Adressant 2: Schram Advocaten, namens deze: de besloten vennotschap Loogman Agri Beheer B.V., gevestigd te Amsterdam

Adressant 3: Gemeente Amsterdam, Bureau Monumenten & Archeologie, Postbus 10718, 1001 ES, Amsterdam

Adressant 4: H.J.J. van Woerkom, Lutkemeerweg 354, 1067 TH, Amsterdam

Adressant 5: Vereniging Promotie Westelijke Tuinsteden (ProWest), t.a.v. Erik Swierstra en Tineke Rombout, Jan Tooropstraat 6, 1062 BM, Amsterdam en Erfgoedvereniging Heemschut, Commissie Amsterdam, t.a.v. Norman Vervat, Vondellaan 6, 1217 RX, Hilversum

Adressant 6:Actiecomité Red de Boterbloem, Ecologische Zorgboederij de Boterbloem, Lutkemeerweg 262, 1067 TH Amsterdam

Adressant 7: Rijkswaterstaat Noord-Holland, Postbus 3119, 2001 DC, Haarlem

Adressant 8: Waternet, Postbus 94370, 1090 GJ, Amsterdam

C. Beantwoording

Adressant 1 (Loogman Agri Beheer B.V.)

Zienswijze 1.1

Adressant verzoekt op het perceel Lutkemeerweg achter 220 een viertal bedrijfsgebouwen waarvoor afzonderlijke bouwvergunningen zijn verleend (bijlage met situering is bijgevoegd), in te tekenen op de plankaart.

Antwoord 1.1
Daar waar adressant spreekt van plankaart, spreken wij van verbeelding. Met inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 spreekt men niet meer van plankaarten.

Voor de vier gebouwen waarnaar adressant refereert, is inderdaad bouwvergunning verleend in de genoemde jaren. Op de ondergrond die is gebruikt voor de verbeelding, de Grootschalige Basis Kaart van Nederland (verder: GBKN), zijn deze vier gebouwen inderdaad nog niet opgenomen. Dit komt doordat de GBKN nog niet is aangepast op deze situatie. De gebruikte ondergrond is echter niet van invloed op de mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan Lutkemeerpolder. Het perceel waar adressant naar verwijst heeft thans de bestemming Gemengd – 3. Binnen die bestemming mogen enkel gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd worden, met dien verstande dat het toepasselijke bebouwingspercentage in acht moet worden gehouden. De vier gebouwen waar adressant naar verwijst vallen binnen het bouwvlak, welk bouwvlak samenvalt met de bestemmingsgrenzen van de betreffende bestemming Gemengd- 3 (welke bestemming behoudens het perceel waarnaar adressant verwijst, ook is gelegd op de naastliggende percelen met kadastrale nummers 1405, 1404, 1508, 1537, 1444 en 1284). Dit betekent dat deze vier gebouwen op grond van het bestemmingsplan Lutkemeerpolder planologisch-juridisch zijn toegestaan, ook al staan deze nog niet ingetekend op de gebruikte GBKN. Het verzoek van adressant geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 1.2

Perceel aan de noordoostelijke zijde van het perceel van Lutkemeerweg 300 is eigendom van adressant. Adressant verzoekt het volgende voor dit perceel:
1. Opname van een bebouwingspercentage van 25% voor beide percelen afzonderlijk. Op plankaart staat nu bebouwingspercentage voor beide percelen gezamenlijk, terwijl voor andere percelen met deze bestemming bebouwingspercentage per afzonderlijk perceel.
2. Opname van de aanduiding “(w)” of “(bw)” op zijn perceel. Aanwezigheid (bedrijfs)woning noodzakelijk in verband met noodzaak toezicht en bewaking in verband met risico’s van inbraak en vandalisme. Op alle andere percelen met bestemming GD3 is bouw zelfstandige woning mogelijk.
3. Verhoging bebouwingspercentage, welk verzoek in inspraakfase niet is gehonoreerd, naar ten minste 40%. Reden verzoek is oorverdovend lawaai van hondenpension op aangrenzend perceel Lutkemeerweg 300. Werkzaamheden buitenlucht daardoor bezwaarlijk. Bij goede isolatie minder overlast. Groter bedrijfsgebouw is geluidbuffer bebouwing noordoostelijke richting. Honden hoorbaar tot voorbij Lutkemeerweg 212. Adressant heeft indruk dat geïnteresseerden voor de zelfbouwkavels zijn afgeschrikt door hondenpension. Stevige bebouwing op perceel adressant zal zorgen voor aanzienlijke verbetering.

Antwoord 1.2
1. Per abuis hebben wij een bebouwingspercentage van 25% toegekend aan het perceel waarnaar adressant verwijst, en aan het perceel Lutkemeerweg 300. Het verzoek van adressant wordt gehonoreerd in die zin dat voor perceel Lutkemeerweg 300 een bebouwingspercentage van 25% zal gelden als voor het perceel waarnaar adressant verwijst.

2. De andere percelen met bestemming Gemengd-3 waarnaar adressant verwijst, hebben de aanduiding wonen gekregen vanwege de bestaande woningen. Dit zijn woningen die op grond van het vigerende bestemmingsplan ook al planologisch-juridisch mogelijk zijn, dan wel woningen die via een toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt. Nu op het perceel waarnaar adressant verwijst niet sprake is van een dergelijke situatie, zien wij geen reden om daar een (bedrijfs)woning bij recht toe te staan via de aanduiding bedrijfswoning of wonen.
   Het argument van adressant dat de woning noodzakelijk is vanwege de noodzaak van toezicht en bewaking in verband met de risico's van inbraak en vandalisme brengt daarin geen verandering. Nog daargelaten dat adressant niet heeft onderbouwd in hoeverre de gestelde noodzaak van toezicht en bewaking op het betreffende perceel inderdaad noodzakelijk is vanwege risico's van inbraak en vandalisme, kunnen wij het verzoek om een (bedrijfs)woning toe te staan niet enkel honoreren vanwege de noodzaak van toezicht en bewaking. Opname van een (bedrijfs)woning kan alleen geschieden indien dit uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is gerechtvaardigd. Dat hiervan sprake is, heeft adressant niet inzichtelijk gemaakt. Naast het feit dat dit onder meer betekent dat de omgevingsaspecten, waaronder geluid, bodem, lucht en verkeer, niet belemmerend mogen werken, dient opname van een (bedrijfs)woning ook niet in strijd te zijn met het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Op grond van het LIB mogen in het plangebied van onderliggend bestemmingsplan, behoudens een aantal uitzonderingssituaties, geen extra woningen worden toegevoegd. Het vervangen van een woning door een andere is één van de genoemde uitzonderingsituaties, met dien verstande dat dan ook een verklaring van geen bezwaar moet zijn verleend. Doordat er bij het perceel van adressant geen sprake is van een uitzonderingssituatie uit het LIB, kunnen wij, nog afgezien van de vraag of er geen belemmering geldt vanwege de omgevingsaspecten, het verzoek van adressant om toevoeging van een extra woning niet honoreren.
3. Onder verwijzing naar onze beantwoording bij reactie 6.2 in de Nota van beantwoording inspraakreacties wordt het verzoek van adressant tot verhoging van het bebouwingspercentage tot 40% wederom niet gehonoreerd. De verwijzing naar het hondenpension op de Lutkemeerweg nr. 300 maakt dit niet anders. Het hondenpension heeft sinds 1992 een milieuvergunning en is in het vigerende bestemmingsplan als zodanig bestemd. In september 2012 is voor dit hondenpension een omgevingsvergunning voor de activiteit veranderen van de inrichting verleend. De in dat kader verrichtte onderzoeken bodem en geluid worden als bijlage bij de toelichting opgenomen. Mocht al sprake zijn van geluidoverlast vanwege het hondenpension, overlast die bij ons overigens niet bekend is, dan zien wij niet in dat een groter bebouwingspercentage en stevige bebouwing op het perceel van adressant deze hinder kan verminderen.
   Dat adressant de indruk heeft dat geïnteresseerden zijn afgeschrikt nemen wij ter kennisgeving aan. Dit beeld is bij ons niet bekend.

Adressant 2 (Loogman Agri Beheer B.V.)

Zienswijze 2.1

Adressant verzoekt een circa 25 jaar aanwezig keuringsstation (bijlage met situering is bijgevoegd) als bestaand gebouw op plankaart op te nemen.

Antwoord 2.1
Het verzoek van adressant wordt niet gehonoreerd. Het betreffende keuringsstation valt binnen de bestemming Gemengd – 3 en is daarbinnen toegestaan, ook al geeft de gebruikte ondergrond van de betreffende bestemming dit keuringsstation niet weer. Voor een verdere uitleg over de gehanteerde systematiek, verwijzen wij naar de beantwoording van reactie 1.1.

Adressant 3 (Gemeente Amsterdam, Bureau Monumenten & Archeologie)

Zienswijze 3.1

Paragraaf archeologie is niet gebaseerd op archeologisch bureauonderzoek, maar op Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Holland. Dit vormt onvoldoende basis om beleid op te baseren. Volgens adressant dient archeologisch bodemonderzoek te worden opgesteld.

Antwoord 3.1
Onderzoek wordt uitgevoerd en de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan worden aangepast. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zullen de onderzoeken bijgevoegd zijn of worden bijgevoegd.

Zienswijze 3.2

Sinds 1 januari 2012 is het op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige bovengrondse cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Holland is volgens adressant onvoldoende.

Antwoord 3.2
Wij zullen een beschrijving opnemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige bovengrondse cultuurhistorische waarden rekening wordt gehouden. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.

Zienswijze 3.3

Adressant mist een karakterisering van (de structuur van) het gebied. Hierdoor is het niet mogelijk het effect van planvorming op bovengrondse cultuurhistorische waarden te kunnen wegen.

Antwoord 3.3
Wij zullen een karakterisering van (de structuur van) het gebied opnemen. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast. Het onderzoek dat door Bureau Monumenten & Archeologie is, wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Zienswijze 3.4

Adressant adviseert in paragraaf 5.11.1 melding te maken van het feit dat in het kader van de ruimtelijke ordening rekening dient te worden gehouden met bovengrondse cultuurhistorische waarden.

Antwoord 3.4
Wij zullen in paragraaf 5.11.1 vermelden dat rekening moet worden gehouden met bovengrondse cultuurhistorische waarden. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.

Adressant 4 (H.J.J. van Woerkom)

Zienswijze 4.1

Adressant vraagt of niet 7 van de 10 nieuwbouwwoningen gebouwd behoren te worden in het bestemmingsplan Osdorperweg e.o.

Antwoord 4.1
Om de aanleg van de Westrandweg mogelijk te maken moesten destijds 10 woningen gesloopt worden. Deze woningen stonden aan de Lutkemeerweg en de Osdorperweg. Deze woningen mogen op basis van het Luchthavenindelingsbesluit echter wel herbouwd worden. De herbouw zal plaatsvinden in de Lutkemeerpolder op een minder milieubelastende locatie. Het is onjuist om te denken dat de exacte aantallen in dezelfde straat of in hetzelfde bestemmingsplangebied gebouwd moeten worden. In het bestemmingsplan Lutkemeerpolder wordt de bouw van 7 woningen mogelijk gemaakt aan de Lutkemeerweg.

Zienswijze 4.2

Adressant vraagt waarom de nutstuinen onder recreatie vallen. Vanaf begin is hier wildgroei aan regels ontstaan en houdt men zich niet aan de regels. Zeker niet aan een bestemmingsplan. Adressant somt een aantal situaties op.

Antwoord 4.2
Doordat nutstuinieren een vorm van openluchtrecreatie is, hebben wij de gronden die gebruikt mogen worden voor nutstuinen de bestemming Recreatie gegeven. Op deze manier hebben wij een conserverende regeling opgenomen voor de gronden die in het vigerende bestemmingsplan ook voor nutstuinen gebruikt mogen worden.
In onderliggend bestemmingsplan hebben wij enkel die regels opgenomen die wij vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk achten. Het vigerende bestemmingsplan is daarbij maatgevend geweest, zij het dat wij daarbij wel nieuwe wet- en regelgeving in acht moesten houden. Voor de gronden waar nutstuinen zijn toegestaan zijn, zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden nagenoeg gelijk aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan op die gronden biedt. Het beeld dat adressant schetst over de wildgroei aan regels herkennen wij dan ook niet.
Indien wordt gehandeld in strijd met het bestemmingsplan zal daartegen handhavend worden opgetreden. Dit is het uitgangspunt op grond van het vigerende bestemmingsplan, welk uitgangspunt op grond van het op te stellen bestemmingsplan niet zal worden verlaten. De situaties die adressant schetst zijn ons niet bekend en klachten vanwege strijdig gebruik met het bestemmingsplan zijn tot op heden niet gemeld. Eveneens zijn er geen verzoeken om handhaving gedaan vanwege de door adressant genoemde situaties. Mochten er activiteiten plaatsvinden welke in strijd zijn met het bestemmingsplan, dan kan adressant daartoe altijd een verzoek om handhaving bij ons indienen.

Zienswijze 4.3

In ontwerp bestemmingsplan wordt veelvuldig gebruikt gemaakt van het woord agrarisch. Wat is er nu nog agrarisch en wat is er in de toekomst nog agrarisch? Adressant wil hier graag uitleg over.

Antwoord 4.3

Zoals in de toelichting is vermeld, is het op te stellen bestemmingsplan Lutkemeerpolder overwegend conserverend van aard. Dit betekent dat het aantal wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beperkt is en de situatie uit dit plan zoveel mogelijk wordt overgenomen. Voor wat betreft de functie agrarisch kan worden opgemerkt dat wij daarvoor een conserverende regeling hebben opgenomen. Dit betekent dat op de betreffende gronden wederom de functie agrarisch is toegestaan, daar waar dat in het vigerende bestemmingsplan ook is toegestaan. Hiermee willen we de rechten uit het vigerende bestemmingsplan zoveel mogelijk respecteren. De planregels zullen wel nader worden aangepast. Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan wordt geregeld in de doeleindenomschrijving dat de gronden met de bestemming Gemengd – 2 gebruikt mogen worden voor agrarisch gebruik. In de begripsbepaling zullen we toevoegen dat onder agrarisch gebruik wordt verstaan, “het gebruik van gronden in de open lucht, welk gebruik is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) of het houden van dieren”. In de gebruiksregels van Gemengd – 2 zal geregeld worden dat gebouwen ten behoeve van agrarisch gebruik niet zijn toegestaan. Met deze toevoeging maken we het bestemmingsplan overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, waarin is geregeld dat op de betreffende gronden slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de agrarische doeleinden is toegestaan.

Daarnaast is binnen het plangebied ook stadslandbouw toegestaan. Stadslandbouw speelt een belangrijke rol bij het behouden van het polderlandschap en het zichtbaar maken van de agrarische geschiedenis. Onder stadslandbouw wordt agrarisch natuurbeheer verstaan in combinatie met groene dienstverlenende nevenactiviteiten die inspelen op natuur- en landschapsbeheer in de Lutkemeerpolder en/of die inspelen op recreatieve landschapsbeleving van deze polder en/of die inspelen op voedselproductie. Hiermee willen wij nieuwe en veelzijdige verbindingen maken tussen de stad en ommeland.

Zienswijze 4.4

Perceel Lutkemeerweg 354 bouwhoogte 9 meter en bebouwing 38% (bijlage met plankaart en tekening is bijgevoegd). Adressant vraagt of voor woningen niet een bouwhoogte van 10,5 meter geldt.

Antwoord 4.4

De maximum bouwhoogte van woningen bedraagt inderdaad 10,5 meter. De bouwhoogte van 9 meter waarnaar adressant refereert geldt voor bedrijfsgebouwen. Wij erkennen dat de huidige regeling wellicht wat onduidelijkheid oproept. Om deze onduidelijkheid weg te nemen, zullen wij artikel 6.2 onder c2 maar ook c3 aanvullen met ‘ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’. Artikel 6.2 onder c2 en c3 zullen dan als volgt komen te luiden:

- maximum bouwhoogte woningen ter plaatse de aanduiding ‘wonen’: 10,5 meter;
- maximum goothoogte woningen ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’: 6 meter.

Zienswijze 4.5

Woning van adressant staat behoorlijk naar achteren gebouwd (zie bijgevoegde tekening). Met komst van zelfbouwkavels 8-9-10 heeft adressant uitzicht op de achtertuinen. Adressant vraagt of het stadsdeel nog veranderingen kan aanbrengen.

Antwoord 4.5
In het vigerende bestemmingsplan hebben de bestaande woningen langs de Lutkemeerweg de aanduiding ‘wonen’ gekregen. Dit is ook gebeurd voor het perceel van adressant. Hiermee is de actuele ligging van de woning planologisch vastgelegd. Het voorstel van adressant om ten aanzien van de ligging van zijn woning nog een verandering aan te brengen kunnen wij niet honoreren doordat het voorstel nog onvoldoende concreet is. Op het moment dat adressant met een concreet voorstel komt, waarbij in ieder geval een bouwplan en onderzoek naar omgevingsaspecten essentieel is, kan op dat moment onderzocht worden of er via een aparte planologische procedure medewerking kan worden verleend aan het voorstel van adressant. Voor wat betreft de opmerkingen over de achtertuinen, verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 4.6

Zienswijze 4.6

Adressant vraagt zich af of nieuwbouwwoning Lutkemeerweg 8 niet te kort op het perceel van adressant wordt gebouwd, gezien de afmetingen ten aanzien van de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Antwoord 4.6
Als gevolg van de zienswijze is geluidonderzoek uitgevoerd. Uit het geluidonderzoek is gebleken dat kavel 6,7 en 10 (zoals vermeld in de brochure Lutkemeerweg) een te hoge geluidbelasting op de gevel hebben. Het geluidonderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Dit heeft geresulteerd in het verwijderen van de woonfunctie van de bovengenoemde kavels op de verbeelding. Kavel 8 blijft ongewijzigd. Tussen aangrenzende kavels met de bestemming ‘Gemengd’ is op grond van de VNG brochure geen afstand aan te geven. Derhalve is de verwachte geluidimmissie op de gevel van de nieuwe woning onderzocht. Nu de te verwachten geluidimmissie op de gevel niet hoger is dan 55 dB(A) is kavel 8 naast de woning van adressant toelaatbaar.

Zienswijze 4.7

Adressant verzoekt of voor het eigen perceel de staat van bedrijfsactiviteiten verruimd kan worden. De gevestigde bedrijven rondom het perceel bevatten categorie 3.2.

Antwoord 4.7
Bij de toekenning van bedrijfcategorieën heeft het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt gediend en ertoe geleid dat het bestemmingsplanregime ten aanzien van milieucategorieen niet is gewijzigd. Voor het perceel van adressant betekent dit dat zijn perceel milieucategorie 3.1 heeft toegekend gekregen. Het enkele gegeven dat op andere percelen milieucategorie 3.2 is toegestaan, maakt niet dat wij een verzoek om verhoging van de milieucategorie kunnen honoreren. Alvorens een verhoging van de milieucategorie kan plaatsvinden, dient eerst een (milieu)onderzoek plaats te vinden naar de effecten hiervan op de omgeving. Nu een dergelijk onderzoek niet heeft plaatsgevonden, kunnen wij het verzoek van adressant niet honoreren.

Zienswijze 4.8

Er zijn bepaalde activiteiten aan de Lutkemeerweg. Adressant vraagt of daar een precedentwerking vanuit kan gaan.

Antwoord 4.8
Adressant verwijst in zijn zienswijze naar bepaalde activiteiten aan de Lutkemeerweg, maar licht de betreffende activiteiten niet nader toe. Doordat wij niet kunnen oordelen op wat voor activiteiten adressant doelt, kunnen wij ook niet oordelen waarvan precedentwerking kan uitgaan. Het door adressant gestelde wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijze 4.9
Relevante rapporten (bijgevoegd: 'Aanvraag verklaring van geen bezwaar art 8.9 Wet luchtvaart'). Wanneer wordt dat bekend gemaakt?

Antwoord 4.9
De verklaring van geen bezwaar waarnaar adressant verwijst zal door ons op een nader te bepalen tijdstip bekend worden gemaakt. Op het moment van bekendmaking kunnen belanghebbenden bezwaar indienen. Dit is geregeld in de Wet luchtvaart en het Luchthavenindelingsbesluit. De verklaring van geen bezwaar van de Vrom-inspectie wordt een onderdeel van de omgevingsvergunning.

Adressant 5 (Vereniging Promotie Westelijke Tuinsteden (ProWest) en Erfgoedvereniging Heemschut, Commissie Amsterdam)

Zienswijze 5.1
Ondanks eerdere inspraakreactie twijfelt adressant nog steeds aan de nut en noodzaak van meer ruimte voor bedrijven in de Lutkemeerpolder. In directe omgeving gigantische oppervlakten leeg bedrijfsvastgoed en in Haarlemmerpolder zandvlakten die direct te bebouwen zijn. Twijfel wordt versterkt door de nog steeds grote leegstand op de eerste fase van het bedrijventerrein in de Lutkemeerpolder. Leegstand is zorgelijk voor leefbaarheid steden en Nederlandse economie. Verzoek om af te zien van uitbreiding van de ruimte voor bedrijven in de Lutkemeerpolder en te zoeken naar een groenere invulling van dit gebied. Bijgevoegd is bijlage met inspraakreactie die onderdeel vormt van zienswijze.

Antwoord 5.1
Voor de beantwoording van de inspraakreactie die adressant heeft bijgevoegd (en onderdeel van de zienswijze vormt) en de ingediende zienswijze zelf, verwijzen wij naar onze beantwoording in de Nota van beantwoording inspraakreacties nummer 4 en de beantwoording van zienswijze 6.5. Daarnaast merken wij op dat het al dan niet doorzetten van de ontwikkeling van Lutkemeer III expliciet is afgewogen in de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040. Plabeka geldt voor alle overheden in de Metropoolregio, waaronder de gemeente Amsterdam, als beleid. Daarnaast hebben wij in het bestemmingsplan uitgelegd waarom het beleid ten aanzien van de Schipholbinding is gewijzigd. Aanpassing van het beleid staat los van de leegstandsproblematiek op een individueel terrein.

Adressant 6 (Red de Boterbloem)

Zienswijze 6.1
Bijgevoegd is de inspraakreactie die onderdeel uitmaakt van de zienswijze. Adressant verzoekt nogmaals af te zien van uitbreiding van de ruimte voor bedrijven in de Lutkemeerpolder en te zoeken naar een groenere invulling van dit gebied.

Antwoord 6.1
Het verzoek van adressant wordt niet gehonoreerd. In de beantwoording van zienswijzen 6.2 t/m 6.6 geven wij aan de hand van de argumenten van adressant een onderbouwing van ons standpunt.

Zienswijze 6.2

In antwoord inspraakreactie staat dat gronden hoofdgroenstructuur waar functie bedrijf is toegestaan, tot Tuinen van West behoren. Op gemeentelijke website staat bedrijvenpark in Lutkemeerpolder geen onderdeel van Tuinen van West. Als Lutkemeerpolder onderdeel van Tuinen van West, dan geen ruimte bedrijventerrein.

Antwoord 6.2
Het plangebied van de Tuinen van West is het open gebied van de westelijke tuinsteden en de ringvaart Haarlemmermeer. Het omvat vier polders die zowel agrarische, groene als recreatieve functies herbergen. De Osdorperweg vormt het belangrijkste bebouwingslint door het gebied. De stadsdeelraad Osdorp (thans stadsdeel Nieuw-West) heeft het Programma van Eisen (PvE) Tuinen van West op 26 september 2007 vastgesteld. Op 3 juli 2007 heeft de stadsdeelraad van Geuzenveld-Slotermeer (thans stadsdeel Nieuw-West) het PvE Tuinen van West vastgesteld. De gemeente Amsterdam heeft het PvE Tuinen van West op 10 september 2008 vastgesteld.

Het beeldkwaliteitplan Tuinen van West (vastgesteld 9 februari 2010) gaat dieper in op de landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische aspecten van het gebied. In het beeldkwaliteitplan Tuinen van West is zowel in woord als beeld de herkenbaarheid (samenhang tussen de vier polders) als de belevingswaarde (identiteit van de afzonderlijke polders) beschreven.De invulling van het gebied met nieuwe functies moet zorgvuldig gebeuren met betrekking tot zowel kwaliteit als kwantiteit. Onzorgvuldige invulling gaat ten koste van de schaal en dus de beleving. Zelfs met groene functies kan de schaal verloren gaan als de verhouding open - dicht te radicaal wordt veranderd.

Wij merken hier op dat zowel het gestelde in de nota van beantwoording inspraakreacties als op de gemeentelijke website over de Tuinen van West niet onjuist is. Niettemin realiseren wij ons dat dit bij adressant tot onduidelijkheid kan hebben geleid en lichten een ander nader toe. Het bedrijfsterrein Lutkemeer I en III (welk terrein in de toelichting van het bestemmingsplan deelgebied 1 en 3 worden genoemd), zoals genoemd op p. 5 van het beeldkwaliteitsplan ligt inderdaad binnen de Tuinen van West. Het beeldkwaliteitsplan Tuinen van West geldt echter niet voor dit gehele gebied. Er is in dit beeldkwaliteitsplan onderscheid gemaakt tussen het werkingsgebied en de zogenaamde beïnvloedingsgebieden. De beïnvloedingsgebieden, waaronder ook de bedrijfsterreinen Lutkemeer I en III behoren, vallen niet onder het werkingsgebied van het beeldkwaliteitsplan Tuinen van West. Voor deze gebieden zijn in het beeldkwaliteitsplan vrijblijvende aanbevelingen gedaan om de integraliteit van het hele gebied te waarborgen. Voorgaande betekent dat de bedrijventerreinen Lutkemeer II en III onderdeel uitmaakt van de Tuinen van West, zoals in de nota van beantwoording inspraakreacties is bedoeld, maar niet valt binnen het werkingsgebied van het beeldkwaliteitsplan Tuinen van West. Waar het gestelde op de gemeentelijke website naar refereert. De conclusie dat er geen ruimte is voor een bedrijventerrein als de Lutkemeerpolder onderdeel is van de Tuinen van West kan dan ook niet worden getrokken.

Zienswijze 6.3

In antwoord inspraakreactie staat dat er door bedrijventerrein geen groengebied verloren gaat. Hoewel er geen bos gekapt hoeft te worden, verdwijnt juist specifieke habitat die nodig is voor de door adressant genoemde dieren. Wel degelijk sprake van verdwijnen natuurgebied.

Antwoord 6.3

De beantwoording inspraakreactie waarnaar adressant refereert, is een reactie op een reactie van inspreker waarin wordt gesteld dat door realisatie van het bedrijventerrein een waardevol groengebied aan de rand van de stad verloren gaat. Zoals wij daar ook hebben aangegeven is de hoofdgroenstructuur voor de Lutkemeerpolder een belangrijke waarde en om deze structuur te borgen in het bestemmingsplan heeft een groot deel van de gronden in het plangebied van het bestemmingsplan een natuurbestemming gekregen. Op deze wijze kan het bestaande natuurgebied behouden blijven. Dat er met onderliggend bestemmingsplan sprake is van het verdwijnen van natuurgebied betwisten wij. Wij houden dit natuurgebied met dit bestemmingsplan juist in stand en van het verdwijnen van natuurgebied en specifieke habitat voor de door adressant genoemde soorten, is er ter plaatse van de gronden die voor natuur zijn bestemd geen sprake.
Het bedrijventerrein Lutkemeer III behoort niet tot de genoemde hoofdstructuur en net als in het vigerende bestemmingsplan zullen die gronden wederom voor bedrijvigheid bestemd gaan worden. Zoals ook in het natuurwaardenonderzoek is opgemerkt, betekent dit niet dat er niet rekening moet worden gehouden met mogelijke effecten op natuurwaarden in de inrichtingsfase door bijvoorbeeld de vergraving of demping van watergangen. Dan wel de omvorming van agrarisch land (met name akkerland) tot grotendeels verhard en bebouwd terrein. In het natuuronderzoek is rekening gehouden met deze ontwikkeling en naar voren gekomen dat in het plangebied ter plaatse van Lutkemeer III verschillende in de Flora- en faunawet beschermde soorten (kunnen) voorkomen. Realisatie van de voorgenomen ontwikkeling kan leiden tot overtreding van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet, in welk geval ontheffing nodig is. Zoals in het natuurwaardenonderzoek is gesteld, valt in redelijkheid te verwachten dat een ontheffing verleend kan worden zij het dat eventuele mitigerende of compenserende maatregelen hierbij noodzakelijk kunnen zijn.

Zienswijze 6.4

Opmerking dat afnemende agrarische activiteit zou leiden tot verrommeling valt niet te plaatsen. Tenzij wordt bedoeld dat door bewoners aan Lutkemeerweg illegaal gebouwd zou zijn. Verrommeling alleen wanneer overheid niet handhaaft. Adressant volgt niet dat dit als argument voor bedrijventerrein wordt gebruikt.

Antwoord 6.4

Adressant refereert hier naar de beantwoording die wij hebben gegeven op inspraakreactie met nummer 4.2. In de beantwoording op deze reactie hebben wij een aantal argumenten opgesomd die hebben geleid tot de opstelling van het Programma van Eisen Tuinen van West. De afname van het belang van de agrarische sector als economische drager van het gebied en verrommmeling van het gebied door kleinschalige economische activiteiten is hiervoor onder meer aanleiding geweest. Bedrijvigheid heeft in dat Programma een plaats gekregen, maar ook andere belangrijke functies zoals ‘natuur’. In tegenstelling tot wat adressant betoogt, hebben wij de afname van de agrarische activiteit en verrommeling van het plangebied niet aangegrepen om de noodzaak van het bedrijvigheid te kunnen onderbouwen. Dat de noodzaak wel degelijk aanwezig is blijkt uit onze beantwoording bij zienswijze 6.5.

Zienswijze 6.5

Adressant verwijst naar antwoord inspraakreactie waarin wordt gemotiveerd waarom wordt vastgehouden aan het bedrijventerrein. Adressant toont op volgende manieren aan dat er geen reden is op ingeslagen weg door te gaan en stelt dat achtergrond achterhaald is:

- 2 bijlagen waaruit leegstand in Amsterdam en metropool blijkt tonen aan dat er geen behoefte is aan ontwikkeling van deelgebied III;
- Lutkemeer wordt ontwikkeld op basis van een achterhaalde visie uit de vorige eeuw;
- uit door Buck Consultants voor Plabeka uitgevoerd onderzoek waaruit niet/nauwelijks tekort bedrijventerreinen Metropoolregio Amsterdam blijkt;
- gevestigde bedrijven op Lutkemeer I van geen belang voor Luchthaven Schiphol en toekomstige ontwikkeling. Adressant geeft voorbeelden;
- Geen sprake van evenwichtige economische ontwikkeling. Bedrijven in Lutkemeer I laten elders lege bedrijven achter, nemen werknemers mee en komen uit regio Amsterdam of regio. Geen nieuwe werkgelegenheid;
- Volgens Projectbureau Herstructurering Bedrijventerrein in Metropoolregio te snel naar nieuwbouw zonder dat men door had een groot deel vervanging. Bijv. komst McDonalds. Welke feiten liggen ten grondslag om over te gaan tot Lutkemeer I en Lutkemeer III;
- € 80.000.000 in SADC gestopt, terwijl voor iedereen duidelijk Lutkemeer I verre van succesvol.

Antwoord

Visievorming voor de Lutkemeerpolder heeft plaats gevonden vanaf begin jaren ‘00. Er is destijds een vooruitstrevend plan gemaakt, met een hoog kwaliteitsniveau van openbare ruimte en veel oog voor duurzaamheid. Zo is bijvoorbeeld gekozen voor de aanleg van een collectieve energievoorziening. Inmiddels is het denken over duurzaamheid veranderd en zijn er nieuwe en bredere toepassingen mogelijk binnen gebiedsontwikkeling. Veranderingen gelden niet alleen ten aanzien van duurzaamheid, maar ook ten aanzien van internationalisering, economische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, beleidswijzigingen, etc. De visie op het bedrijventerrein moet in die zin worden aangepast aan de nieuwe realiteit. Voor Lutkemeer I, dat volop in ontwikkeling is, wordt waar mogelijk bijgestuurd. Voor Lutkemeer III zijn er meer mogelijkheden om vanaf de start op basis van een bijgestelde visie te gaan ontwikkelen. Daarmee is sprake van een meer organische vorm van gebiedsontwikkeling.

In de meest recente Monitor ontwikkelingsstrategie REVS, blijkt dat het aanbod van bedrijfsruimte in de Metropoolregio Amsterdam per 1 januari 2011 306.000 m2 bedroeg en de opname over 2010 steeg van 59.000 m2 naar 66.000 m2. De markt voor logistiek en industrieel vastgoed doet het beter dan de kantorenmarkt en woningmarkt. De perspectieven zijn gematigd positief.

Naar aanleiding van de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 is reeds veel aanbod geschrapt. Lutkemeer III blijft in de toekomst echter een kansrijke locatie die een kwalitatieve toevoeging is op het aanbod. Uit Plabeka blijkt dat het aanbod na reductie gelijk is aan de verwachte vraag over de periode tot en met 2040. In de periode tot en met 2020 is er nog sprake van een overschot. Deze capaciteit zal echter in de periode daarna worden opgenomen, omdat er geen nieuwe locaties bij komen en de vraag blijft aanhouden.

In de Ontwikkelingsstrategie 2012 van de Ruimtelijk Economische Visie Schipholregio wordt beschreven, waarin Lutkemeer zich als werklocatie onderscheid en nog beter kan onderscheiden van andere locaties. De identiteit van het bedrijvenpark wordt omschreven als “een no nonsense stedelijk bedrijventerrein met een goede mix tussen kleine en grote ondernemingen, nationaal en lokaal opererend.” Een troef voor de toekomst van het gebied is “het ruimte bieden voor het midden- en kleinbedrijf met Amsterdam (West) als belangrijkste markt. Dit sluit ook goed aan op de ambities van het stadsdeel om het ondernemerschap in de wijk te versterken. Het succes van dit profiel kan de opmaat voor de tweede fase van de ontwikkeling van het terrein worden.”

Voor de meeste gevestigde bedrijven op Lutkemeer I (G4S, Focus, Corning en Taylor Guitars), kan worden vastgesteld dat deze geen leegstand hebben achtergelaten, voor zover ze al elders in de regio een vestiging hadden.

De vestiging van McDonald’s op BPAO is geen vervanging van de bestaande in Slotervaart, maar een nieuwe aanvraag. Beide aanvragen staan los van elkaar en zijn op andere tijden ingediend. De aanvraag aan de Nieuwe Meer betrof de vestiging van een MacDonalds/La Place, terwijl de vestiging op de Lutkemeerpolder de fastfood-variant is. De vestigingen zouden ook andere bezoekersstromen bedienen (A4 vs. A9/T106). Er is dus geen sprake van een vervanging maar vestiging van een nieuwe filiaal van de fastfood-keten.

Tenslotte achten wij de opmerking van adressant dat de gevestigde bedrijven van geen enkel belang zijn voor (de hubfunctie) luchthaven Schiphol en haar verdere ontwikkeling onjuist. Wij wijzen adressant op de aanwezigheid van internationaal opererende bedrijven, zoals G4S, Focus, Corning en Taylor Guitars

Zienswijze 6.6

Adressant verneemt graag wat voor zin inspraak heeft, indien financiële reddingsoperatie t.b.v. SADC reden is vast te houden aan Lutkemeerpolder III.

Antwoord

Wij betwisten dat de financiële reddingsoperatie t.b.v. SADC de reden is om vast te houden aan Lutkemeerpolder III. Een reddingsoperatie is bij ons niet bekend. De ontwikkeling is mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan. Vanuit de gemeente Amsterdam wordt de ontwikkeling nog steeds beschouwd als een bijzonder bedrijventerrein met een bijzonder karakter vanwege de ligging van de Lutkemeerpolder.

Overigens vindt inspraak plaats op grond van de inspraakverordening Nieuw-West. De meningen van burgers worden bij de besluitvorming betrokken. Dit betekent niet dat de individuele burger altijd gelijk moet krijgen. Bij de planvoorbereiding hebben wij een afweging gemaakt tussen het algemeen belang en individuele belangen. Wij menen dat wij deze afweging zorgvuldig is gemaakt en in dit geval het algemene belang zwaarder weegt dan het individuele belang van adressant.

Adressant 7 (Rijkswaterstaat Noord-Holland)

Zienswijze 7.1

Voor adressant is van belang dat afspraken over Westrandweg worden nageleefd en verzoekt onderstaande afspraken op te nemen in paragraaf 4.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan:

1. De afspraak in de 'Bestuursovereenkomst 2e Coentunnel-Wetrandweg' van 6 juli 2004 waarin staat beschreven onder 6 b dat de gemeente Amsterdam als voorkeur heeft dat op de aan te leggen Westrandweg een aansluiting Parkstad wordt gerealiseerd. Dat bij realisering van een aansluiting Parkstad een mogelijke aansluiting N200 op de Westrandweg komt te vervallen.
2. De afspraak in de 'Overeenkomst omlegging A9 te Badhoevedorp' van 31 oktober 2005 waarin is overeengekomen dat de Gemeente Amsterdam afziet van de ontsluiting van de locatie Parkstad via een directe aansluiting op de Westrandweg, omdat binnen de Projectscope van de omlegging A9 voorzien is in een aansluiting Badhoevedorp/Parkstad inclusief een verdubbeling van de T106 tot de grens van de Projectscope.
3. De afspraak op p. 22 van de Trajectnota/MER-Westrandweg van augustus 2005 waarin wordt aangegeven dat er voorlopig geen derde aansluiting op de Westrandweg komt en dat het Rijk een aansluiting alleen overweegt als er een dringende regionale behoefte bestaat aan een extra aansluiting.

Antwoord 7.1

Hoewel wij de ontwikkeling van de Westrandweg als ontwikkeling nabij het plangebied hebben genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan, zien wij geen noodzaak om de toelichting verder aan te vullen met de gemaakte bestuurlijke afspraken over de ontwikkeling van deze Westrandweg. De afspraken die bij de ontwikkeling van de Westrandweg zijn gemaakt, zullen door onderliggend bestemmingsplan niet veranderen en daar waar noodzakelijk hebben wij rekening gehouden met de aanleg van de Westrandweg.

Adressant 8 (Waternet)

Zienswijze 8.1

Adressant is akkoord met het bestemmingsplan. Waterhuishoudkundige aspecten zijn gewaarborgd.

Antwoord 8.1

Hiervan hebben wij kennis genomen

Zienswijze 8.2

Adressant verzoekt om in de toelichting van het plan niet meer te spreken van de Keur uit 2009 en deze te vervangen door de Keur AGV 2011 welke op 1 december 2011 in werking is getreden.

Antwoord 8.2

De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast.