

Nota van Beantwoording voorontwerp projectbesluit Osdorperweg 505

17 mei 2011

A. Inleiding

Het voorontwerp projectbesluit Osdorperweg 505 heeft in de periode van 17 maart tot en met 27 april 2011 ter inzage gelegen.

B. Schriftelijke reacties

Tijdens de periode dat het voorontwerp projectbesluit ter visie lag, werden belanghebbenden en partners ex art. 3.1.1 Bro in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te sturen. Van deze gelegenheid hebben de volgende partijen gebruik gemaakt:

1. Adressant 1
2. Adressant 2
3. Adressant 3
4. Adressant 4
5. Adressant 5
6. Adressant 6

d.d.

02 DEC 2011

In de nu voorliggende Nota van Beantwoording zijn de ingediende schriftelijke zienswijzen en vooroverlegreacties samengevat en voorzien van een antwoord van het stadsdeel.

1. Adressant 1

De vooroverlegreactie is ingekomen op 25 maart 2011 en derhalve in behandeling genomen.

1.1 Zienswijze

Adressant geeft aan dat er geen waterhuishoudkundige aspecten in het geding zijn en dat hij akkoord gaat met de inhoud van het projectbesluit.

Beantwoording

Het DB neemt deze zienswijze voor kennisgeving aan.

2. Adressant 2

De zienswijze is ingekomen op 20 april 2011 en derhalve in behandeling genomen.

2.1 Zienswijze

Het is de adressant onduidelijk waarom op deze locatie een besloten parenclub moet komen en waarom dit besluit als niet ingrijpend van aard wordt genoemd.

Beantwoording

Op dit moment bevindt zich op het adres Osdorperweg 505 een woonhuis en een bedrijf in autohandel. De Osdorperweg is een drukke verkeersweg met allerlei vormen van bedrijvigheid. De Osdorperweg ligt aan de rand van de stad en is naar de mening van het stadsdeel door deze ligging bij uitstek geschikt voor een besloten parenclub, een voorziening die door zijn aard niet past in een hoog stedelijk milieu. Door het vertrek van de autohandel verminderen de verkeersbewegingen overdag. Op de vrijdag- en zaterdagavond en de zondagmiddag na 16.00 uur komen hier een gering aantal verkeersbewegingen voor in de plaats.

Vanuit stedenbouwkundig perspectief is het projectbesluit niet ingrijpend van aard. De bestaande gebouwen worden door kleine aanbouwen met elkaar verbonden, het geen nagenoeg geen wijziging oplevert in het stedenbouwkundig perspectief.

De gemeenteraad van de gemeente Amsterdam heeft conform artikel 3.10 lid 4 van de Wro bepaald de bevoegdheid als bedoeld in artikel 3.10 lid 1 van de Wro te delegeren aan burgemeester en wethouders.

Op basis van artikel 87 van de Gemeentewet kan het stadsdeel Nieuw-West gezien worden als een deelgemeente waaraan bevoegdheden zijn toegekend. Conform de verordening op de stadsdelen is de stadsdeelraad bevoegd tot het nemen van projectbesluiten.

Op 3 mei 2010 heeft de stadsdeelraad van Nieuw-West bepaald projectbesluiten te delegeren aan het dagelijks bestuur, mits het projectbesluit naar het oordeel van het dagelijks bestuur niet van ingrijpende aard is. Op 30 maart 2011 stond het ontwerpprojectbesluit ter informatie geagendeerd op de agenda van de stadsdeelraad.

2.2 Zienswijze

De adressant verwacht een onaanvaardbare stroom van overlast, die veroorzaakt zal worden door de bezoekers van de club. Een deel van het parkeerterrein ligt aan de voorzijde van de club op 10 meter afstand van de woning van adressant. Het aanbrengen van het parkeerterrein aan de voorzijde zal een inbreuk maken op het landelijke karakter van de omgeving. Tevens vreest adressant overlast van het gebruik van het buitenzwembad.

Beantwoording

De club is 21 uur per week geopend. Na een aanlooperperiode van 2 jaar worden 4700 klanten per jaar verwacht. Per week zijn dat circa 90 klanten, dus gemiddeld 30 klanten per dag. Het is niet aannemelijk dat dit aantal klanten een onaanvaardbare stroom van overlast zal veroorzaken. Het verkeersonderzoek toont aan dat geen sprake is van toename van de verkeersbewegingen maar een afname van de verkeersbewegingen en een verschuiving van de verkeersbewegingen van overdag naar de avonden in de weekenden.

Er wordt geparkeerd op eigen terrein, hier zijn 68 parkeerplaatsen aanwezig. Gezien de aard van het bedrijf is te verwachten dat deze bezoekers voornamelijk gebruik zullen maken van de parkeerplaatsen achter de club, uit het zicht van de omwonenden.

Op dit moment is het terrein grotendeels verhard, ook aan de voorzijde. Het autobedrijf gebruikt het terrein immers voor laden en lossen en stalling van aangekochte en te verkopen auto's. Bij geconstateerde overlast zal het stadsdeel handhavend optreden.

2.3 Zienswijze

Adressant verwacht veel geluidsoverlast van alle technische voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het zwembad, keuken, horeca en luchtbehandeling en mist de berekeningen hiervoor.

Beantwoording

Het projectbesluit is noodzakelijk om de strijdigheid met het bestemmingsplan op te heffen maar ziet niet toe op de technische voorzieningen. Dit komt bij de behandeling van de bouwvergunning aan de orde. Voordat de bouwvergunning kan worden verleend dient te worden voldaan aan alle eisen vanuit het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Om te toetsen of de aanvraag aan deze eisen voldoet dienen bij de aanvraag om een bouwvergunning tekeningen en berekeningen te worden bijgesloten. Zonder de benodigde tekeningen en berekeningen wordt de aanvraag niet in behandeling genomen. In het voorliggende geval voldoet de aanvraag aan de (bouwtechnische) eisen.

2.4 Zienswijze

Adressant is van mening dat de resultaten uit het verkeersonderzoek niet juist zijn. Naar zijn mening is het aantal opgegeven verkeersbewegingen onjuist.

Beantwoording

De Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer heeft een gedegen verkeersonderzoek uitgevoerd naar de verkeersbewegingen op het moment van de aanvraag van het projectbesluit en de bouwvergunning. Sinds die tijd is ruim 1,5 jaar verstreken en is de eigenaar van de autohandel zijn bedrijf aan het afbouwen. Het kan dus inderdaad zo zijn dat op dit moment (mei 2011) er minder verkeersbewegingen zijn dan ten tijde van het verkeersonderzoek. Dat neemt niet weg dat het verkeersonderzoek een goed beeld geeft van de verkeersbewegingen van een in vol bedrijf zijnde autohandel en de verkeersbewegingen van een besloten parenclub.

2.5 Zienswijze

De adressant wil weten welke eisen en voorwaarden er gesteld zullen worden aan de horecaverunning, Hinderwet, gebruikersvergunning en de openingstijden van de club.

Beantwoording

Het moge duidelijk zijn dat de exploitant van de besloten parenclub moet beschikken over de benodigde vergunningen. Elke vergunning heeft naast rechten ook plichten, dat geldt voor een autohandel, maar ook voor een parenclub. Het voert te ver om in het kader van het projectbesluit in te gaan op alle eisen van vergunningverlening. De openingstijden van de club zijn door de exploitant aangegeven: vrijdag van 21.00 tot 03.00 uur, zaterdag van 21.00 tot 04.00 uur en zondag van 16.00 tot 24.00 uur.

2.6 Zienswijze

De adressant verwacht een waardevermindering van zijn objecten.

Beantwoording

Het stadsdeel heeft op 4 mei 2010 een planschadeverordening vastgesteld. Het staat de adressant vrij om een verzoek tot vergoeding van planschade ex artikel 6.1 lid 2 sub c Wro in te dienen bij het stadsdeel. Dit verzoek moet binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het projectbesluit worden ingediend.

2.7 Zienswijze

Adressant merkt op dat art. 4.1.1 Besluit ruimtelijke ordening per 1 oktober 2010 is komen te vervallen.

Beantwoording

De opmerking is correct, echter de ruimtelijke onderbouwing dateert uit mei 2010.

Adressant 3

De zienswijze is ingekomen op 26 april 2011 en derhalve in behandeling genomen.

3.1 Zienswijze

Het is de adressant onduidelijk waarom het stadsdeelbestuur ermee instemt dat op deze locatie een besloten parenclub mag komen. Waarom wordt van het bestemmingsplan afgeweken voor deze club in een kwetsbaar gebied?

Beantwoording

Op dit moment bevindt zich op het adres Osdorperweg 505 een woonhuis en een bedrijf in autohandel. De Osdorperweg is een drukke verkeersweg met allerlei vormen van bedrijvigheid. De Osdorperweg ligt aan de rand van de stad en is naar de mening van het stadsdeel door deze ligging bij uitstek geschikt voor een besloten parenclub, een voorziening die door zijn aard niet past in een hoog stedelijk milieu maar wel aan deze stadsrand.

3.2 Zienswijze

De adressant is zeer tegen een de komst van de parenclub in de nabijheid van het woonhuis van adressant. Men vreest geluids- en verkeersoverlast.

Beantwoording

De club is 21 uur per week geopend. Na een aanlooperperiode van 2 jaar worden 4700 klanten per jaar verwacht. Per week zijn dat circa 90 klanten, dus gemiddeld 30 klanten per dag. Het is niet aannemelijk dat dit aantal klanten een onaanvaardbare stroom van geluids- en verkeersoverlast zal veroorzaken.

Het verkeersonderzoek toont aan dat geen sprake is van toename van de verkeersbewegingen maar een afname van de verkeersbewegingen en een verschuiving van de verkeersbewegingen van overdag naar de avonden in de weekenden.

3.3 Zienswijze

Het karakter van de onderneming met het bijbehorende publiek, drinkende horecaklanten met een overdosis hormonen, hoort naar de mening van de adressant thuis in het centrum van een wereldstad en niet in haar groene randen.

Beantwoording

De Osdorperweg ligt aan de rand van de stad en is naar de mening van het stadsdeel door deze ligging juist bij uitstek geschikt voor een besloten parenclub, een voorziening die door zijn aard niet past in een hoog stedelijk milieu maar wel aan deze stadsrand. De club is gelegen aan een doorgaande weg buiten het centrum van Amsterdam waardoor de bereikbaarheid wordt bevorderd. Het terrein is via een eigen oprit te bereiken en er is een ruim parkeerterrein op eigen grond. Het volledige terrein wordt afgescheiden van omwonenden door coniferenhagen. Hiermee wordt de privacy van de bezoekers en de omwonenden gewaarborgd.

Het stadsdeelbestuur verwacht geen overlast door overmatig drankgebruik. De parenclub zal weliswaar een horecavergunning krijgen maar het hoofddoel van de club is wezenlijk anders dan die van een dranklokaal.

Bij geconstateerde overlast zal handhavend worden opgetreden.

3.4 Zienswijze

Er komen aan de voorkant van het bedrijf 15 parkeerplekken (in totaal gaat het om 68 parkeerplaatsen) bij die het landelijke karakter van de dijk verder verstoren.

Beantwoording

Op dit moment is het terrein grotendeels verhard, ook aan de voorzijde. Het autobedrijf gebruikt het terrein immers voor laden en lossen en stalling van aangekochte en te verkopen auto's. Er wordt geparkeerd op eigen terrein, hier zijn 68 parkeerplaatsen aanwezig. Gezien de aard van het bedrijf is te verwachten dat deze bezoekers voornamelijk gebruik zullen maken van de parkeerplaatsen achter de club, uit het zicht van de omwonenden.

3.5 Zienswijze

Adressant vindt in tegenstelling tot de ruimtelijke onderbouwing van het stadsdeel het ruimtelijke effect op de omgeving zeker niet minimaal maar significant.

Beantwoording

Vanuit stedenbouwkundig perspectief is het projectbesluit niet ingrijpend van aard. De bestaande gebouwen worden door kleine aanbouwen met elkaar verbonden, hetgeen nagenoeg geen wijziging oplevert in het stedenbouwkundig perspectief.

De Osdorperweg is een drukke verkeersweg met allerlei vormen van bedrijvigheid. In het programma van eisen van de Tuinen van West wordt aangegeven dat de bebouwing langs de Osdorperweg ruimte kan bieden aan nieuwe horeca, standslandbouw, leisure en dergelijke. Een besloten parenclub is dus op deze locatie een ontwikkeling, die niet in strijd is met dit programma van eisen.

De gemeenteraad van de gemeente Amsterdam heeft conform artikel 3.10 lid 4 van de Wro bepaalt de bevoegdheid als bedoeld in artikel 3.10 lid 1 van de Wro te delegeren aan burgemeester en wethouders.

Op basis van artikel 87 van de Gemeentewet kan het stadsdeel Nieuw-West gezien worden als een deelgemeente waaraan bevoegdheden zijn toegekend. Conform de verordening op de stadsdelen is de stadsdeelraad bevoegd tot het nemen van projectbesluiten.

Op 3 mei 2010 heeft de stadsdeelraad van Nieuw-West bepaald projectbesluiten te delegeren aan het dagelijks bestuur, mits het projectbesluit naar het oordeel van het dagelijks bestuur niet van ingrijpende aard is. Op 30 maart 2011 stond het ontwerpprojectbesluit ter informatie geagendeerd op de agenda van de stadsdeelraad.

3.6 Zienswijze

De resultaten van het verkeersonderzoek zijn een aanfluiting.

Beantwoording

De Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer heeft een gedegen verkeersonderzoek uitgevoerd naar de verkeersbewegingen op het moment van de aanvraag van het projectbesluit en de bouwvergunning. Naar de mening van het stadsdeel geeft het verkeersonderzoek een goed beeld van de verkeersbewegingen van een in vol bedrijf zijnde autohandel en de verkeersbewegingen van een besloten parenclub.

3.7 Zienswijze

De adressant wil weten welke eisen en voorwaarden er gesteld zullen worden aan de horecaverunning, Hinderwet, gebruikersvergunning en de openingstijden van de club en mogelijke uitbreidingen in de toekomst.

Beantwoording

Het moge duidelijk zijn dat de exploitant van de parenclub moet beschikken over de benodigde vergunningen. Elke vergunning heeft naast rechten ook plichten, dat geldt voor een autohandel, maar ook voor een parenclub. Het voert te ver om in het kader van het projectbesluit in te gaan op alle eisen van vergunningverlening.

De openingstijden van de club zijn door de exploitant aangegeven: vrijdag van 21.00 tot 03.00 uur, zaterdag van 21.00 tot 04.00 uur en zondag van 16.00 tot 24.00 uur.

Bij een aanvraag om uitbreiding van het pand of de openingsuren wordt een afweging gemaakt van de belangen van de aanvrager en de belangen van de omwonenden.

Adressant 4

De zienswijze is ingekomen op 26 april 2011 en derhalve in behandeling genomen.

4.1 Zienswijze

De adressant attendeert op een nota van antwoord bij het nieuwe bestemmingsplan Osdorperweg e.o. uit november 2009. Op blz. 14, inspraakreactie 10 is te lezen dat: "er een wens is om op perceel Osdorperweg 505, een parenclub te realiseren". De beoordeling van deze inspraakreactie

is naar de adressant duidelijk: "Een parenclub is strijdig met zowel het huidige en het nieuwe bestemmingsplan en wordt vooralsnog niet in het bestemmingsplan opgenomen". Adressant had goede hoop dat het stadsdeel deze belofte zou nakomen, helaas lijkt het er nu op dat dit wederom niet zal gebeuren.

Beantwoording

Bij elke aanvraag om een bouwvergunning en afwijking van het bestemmingsplan wordt een afweging gemaakt van de belangen van de aanvrager en de publieke belangen. De ruimtelijke onderbouwing bij een projectbesluit geeft die afweging van de belangen weer. Naar de mening van het stadsdeel is in het voorliggende ontwerpprojectbesluit op een goede wijze ruimtelijk onderbouwd waarom het stadsdeel zal meewerken aan de bouw aanvraag, die tevens is aan te merken als een verzoek tot verlening van een projectbesluit, om op het adres Osdorperweg 505 een besloten parenclub mogelijk te maken.

4.2 Zienswijze

De adressant vindt dat in de Tuinen van West geen extensieve horeca thuishoort.

Beantwoording

De Osdorperweg ligt weliswaar in het gebied van de Tuinen van West maar is een drukke verkeersweg met allerlei vormen van bedrijvigheid. In het programma van eisen van "De Tuinen van West", zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 10 september 2008 wordt op blz. 70 onder punt 2.5.17 het volgende aangegeven:

"Bebouwingslinten Osdorperweg en Lutkemeerweg. Vrijkomende bebouwing langs deze linten kan ruimte bieden aan nieuwe horeca, standslandbouw, leisure en dergelijke". Naar de mening van het stadsdeel is een besloten parenclub niet in strijd met het programma van eisen van de Tuinen van West.

4.3 Zienswijze

Adressant maakt zich zorgen over de toename van het verkeer in de avonden en het weekend.

Beantwoording

Het verkeersonderzoek toont aan dat geen sprake is van toename van de verkeersbewegingen maar een afname van de verkeersbewegingen van een verschuiving van een gering aantal verkeersbewegingen van overdag naar de avonden in de weekenden.

4.4 Zienswijze

Een swingersclub, parenclub, annex bordeel, past naar de mening van de adressant niet in het gebied van de Tuinen van West.

Beantwoording

Zoals bij de beantwoording van zienswijze 4.2 reeds is aangegeven, is naar de mening van het stadsdeel een **besloten** parenclub (en geen bordeel) in overeenstemming met het programma van eisen van de Tuinen van West.

Adressant 5

De zienswijze is ingekomen op 27 april 2011 en derhalve in behandeling genomen.

5.1 Zienswijze

De Osdorperweg kent overdag al een zodanige verkeersdruk, dat deze door de bewoners als hinderlijk wordt ervaren. Bij uitvoering van het projectbesluit zal de verkeersdruk ook in de avond en nacht tot meer overlast leiden.

Beantwoording

De club is 21 uur per week geopend. Na een aanloopperiode van 2 jaar worden 4700 klanten per jaar verwacht. Per week zijn dat circa 90 klanten, dus gemiddeld 30 klanten per dag. Uitgaande van de opzet van de club (parenclub) zullen dit 15 auto's per avond zijn. Bij dit aantal auto's kan naar de mening van het stadsdeel niet gesproken worden van overlast.

5.2 Zienswijze

De waarde van de woonhuizen zal door de nabijheid van een "Swingersclub" dalen.

Beantwoording

Het stadsdeel heeft op 4 mei 2010 een planschadeverordening vastgesteld. Het staat de adressant vrij om een verzoek tot vergoeding van planschade ex artikel 6.1 lid 2 sub c Wro in te dienen bij het stadsdeel. Dit verzoek moet binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het projectbesluit worden ingediend.

5.3 Zienswijze

Adressant heeft bezwaar tegen het plan vanwege haar beroepsmatige situatie als docente en is bang voor ongewenste associaties.

Beantwoording

Het stadsdeel deelt de zorg van adressant niet. Een koppeling tussen het beroep van adressant en de activiteiten in de besloten parenclub lijkt ons niet voor de hand liggend.

5.4 Zienswijze

In het bestemmingplan Osdorperweg e.o. wordt vooral gesproken van het behouden van het landelijke karakter van dit speciale gebied. Men spreekt uit voornamelijk bezig te zijn dit natuurgebied te optimaliseren voor de (dag)recreant, die iets met natuur wil beleven. Het realiseren van een "Nachtclub" staat hier averechts op.

Beantwoording

De Osdorperweg is een drukke verkeersweg met allerlei vormen van bedrijvigheid. Naast het bestemmingsplan Osdorperweg e.o. hebben wij voor de Osdorperweg ook te maken met het programma van eisen voor De Tuinen van West. In dit programma van eisen wordt op blz. 70 onder punt 2.5.17 het volgende aangegeven:

"Bebouwingslinten Osdorperweg en Lutkemeerweg. Vrijkomende bebouwing langs deze linten kan ruimte bieden aan nieuwe horeca, standslandbouw, leisure en dergelijke".

Naar de mening van het stadsdeel is een besloten parenclub (en dus geen nachtclub zoals adressant stelt) niet in strijd met het programma van eisen van de Tuinen van West.

Adressant 6

De zienswijze is ingekomen op 24 maart 2011 en derhalve in behandeling genomen.

6.1 Zienswijze

Adressant plaatst vraagtekens bij de openingstijden en de bezoekersaantallen van de besloten parenclub. Naar zijn mening kan de ondernemer nooit zijn investering terug verdienen met dit aantal bezoekers en de aangevraagde openingstijden.

Beantwoording

Het stadsdeel is voornemens een exploitatievergunning te verlenen voor de uren zoals die zijn aangevraagd door de ondernemer en dat zijn de genoemde 21 uur per week. De ondernemer maakt een afweging over het rendement van zijn investering en niet het stadsdeel.

6.2 Zienswijze

De waarde van de woonhuizen zal door de nabijheid van een "Swingersclub" dalen.

Beantwoording

Het stadsdeel heeft op 4 mei 2010 een planschadeverordening vastgesteld. Het staat de adressant vrij om een verzoek tot vergoeding van planschade ex artikel 6.1 lid 2 sub c Wro in te dienen bij het stadsdeel. Dit verzoek moet binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het projectbesluit worden ingediend.

6.3 Zienswijze

Als de adressant geweten had, dat een dergelijke club in de nabijheid van zijn woning zou komen, dan had hij zich hier niet gevestigd.

Beantwoording

De Osdorperweg is een weg met allerlei vormen van bedrijvigheid. Bedrijven komen en bedrijven gaan. Het is niet uit te sluiten dat in bedrijfspanden na bedrijfsbeëindiging andere vormen van bedrijvigheid plaats gaan vinden. In dit geval is dat een besloten parenclub in plaats van een autohandel.

6.4 Zienswijze

Op de Osdorperweg wordt nu veel harder gereden dan de 30km die is toegestaan. Na de opening van de besloten parenclub zal het gevaar van verkeersongelukken in de nabijheid van de club toenemen.

Beantwoording

De club verwacht na een aanlooperperiode van 2 jaar circa 4700 klanten per jaar. Per week zijn dat circa 90 klanten, dus gemiddeld 30 klanten per dag. Het is niet aannemelijk dat dit aantal klanten het gevaar van verkeersongelukken erg zal beïnvloeden. Vooral omdat het

verkeersonderzoek concludeert dat er gedurende het etmaal en in de avondspits er een afname van het aantal aankomsten en vertrekken zal zijn in de nieuwe situatie, vergeleken met de huidige situatie.