

Bestemmingsplan Osdorpplein e.o.
Nota van beantwoording zienswijzen
23 mei 2013

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met bijbehorende stukken gedurende zes weken, van donderdag 14 maart 2013 tot en met 24 april 2013, ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens digitaal gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling en schriftelijk te reageren.

De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord.

1. H.J. van Teefelen, namens Lebo Vastgoed B.V.

1.1 Opmerking

Het noodspoor is ondanks eerder geuite bezwaren nog opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Een tramspoor zorgt voor een fysieke scheiding tussen de nieuwe bouwblokken van Lebo en het Osdorpplein-Zuid (ASR-blok), waardoor er geen voetgangersvriendelijk gebied kan worden gemaakt.

Het behoud van het noodspoor leidt tot extra kosten voor de adressant. Het is kapitaalvernietiging om het noodspoor tijdens de bouw van blok C te verwijderen, daarna weer terug te plaatsen en vervolgens op termijn te verwijderen.

Antwoord

Het noodspoor wordt slechts zeer incidenteel gebruikt. Wanneer het noodspoor ook in een toekomstige situatie moet blijven zal deze zone op heel andere wijze ingepast worden. Het noodspoor kan op een heel neutrale wijze in de bestrating van het voetgangersgebied worden opgenomen. Daarmee is geen sprake van een fysieke scheiding.

Het klopt inderdaad dat het noodspoor eerst verwijderd moet worden om de ontwikkeling van adressant mogelijk te maken. Daarna moet het noodspoor weer aangelegd worden. Dit leidt tot hogere kosten. Er is echter wel de bestuurlijke wens om het noodspoor te verwijderen.

1.2 Opmerking

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat bij blok B maximaal 1.000 m² detailhandel mag worden toegevoegd. In overleggen met het stadsdeel is echter steeds het uitgangspunt gehanteerd dat er 1.850 m² bvo detailhandel wordt toegevoegd. De 1.850 m² is inclusief ruimten voor laden en lossen, waarmee de huidige overlast kan worden teruggedrongen. De uitbreiding van de detailhandel is ten onrechte niet in de regels opgenomen.

Antwoord

In de toelichting is aangegeven dat er circa 1.000 m² bvo extra detailhandel kan worden gerealiseerd plus voorzieningen voor het laden en lossen. De 1.000 m² is niet in de regels vastgelegd, maar volgt uit de vergroting van het bestemmingsvlak ten opzichte van de huidige situatie. Naar aanleiding van de zienswijze is de passage in de toelichting aangepast waarbij is aangegeven dat er maximaal 1.850 m² detailhandel wordt toegevoegd op de begane grond.

1.3 Opmerking

Aan de zijde van de Martini van Geffenstraat bedraagt de maximale bouwhoogte 6 meter. Aan de zijde van Tussen Meer / Osdorpplein bedraagt de bouwhoogte slechts 4 meter. Het is zowel stedenbouwkundig als architectonisch wenselijk om één bebouwingslijn te realiseren, waardoor een samenhangend bebouwingsbeeld ontstaat dat beter past in de visie van het stadsdeel om een hoogwaardige stedelijke

woon- en winkelomgeving te realiseren. Het aanzicht vanaf het driehoekig plan zal uit esthetisch oogpunt kwalitatief beter zijn.

Antwoord

Net als bij aangrenzende bouwblokken is de basishoogte voor winkelruimten 4 meter. Deze bouwhoogte is daarom aangehouden voor de bouwdelen waar de detailhandel wordt gerealiseerd. Alleen de bouwhoogte aan de Martini van Geffenstraat is opgehoogd om voldoende hoogte te creëren voor de geplande laad- en losvoorzieningen. Het verhogen van de bouwhoogte op de overige delen is gelet op het gewenste behoud van uitzicht vanuit de bestaande woningen in blok B niet gewenst. Ook met een verschil in bouwhoogte van maximaal 2 meter kan een samenhangend bebouwingsbeeld en een hoogwaardige woon- en winkelomgeving worden gerealiseerd. De opmerking is niet overgenomen.

1.4 Opmerking

De luifel aan blok B wil de adressant graag gelijk trekken met de luifel van de naastgelegen bebouwing aan Tussen Meer. In het ontwerpbestemmingsplan is hiervoor een maximale maat van 3 meter opgenomen.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels van de bestemming “Verkeer-1” aangepast, zodat bij de bestaande woningen aan Tussen Meer 53-83 een luifel is toegestaan met een maximale bouwdiepte van 5,50 meter en een bouwhoogte van 4,50 meter (conform de vergunning en de huidige situatie). Deze maten zijn ook van toepassing verklaard op het Lebo blok B (adressen Tussen Meer 1, 1B, 1C en 1D).

1.5 Opmerking

In het bestemmingsplan is voor blok B een maximum bruto vloeroppervlak van 520 m² aangehouden voor kantoren. De kantoren hebben in de huidige situatie een oppervlak van 500 m². Daarbij komt nog een advocatenkiosk van 100 m². In het ontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om de huidige kantoren uit te breiden tot de gevel van de nieuwe plint aan Tussen Meer. Hierdoor kan er per verdieping circa 195 m² worden toegevoegd. Verzocht is om het aantal vierkante meters kantoren op te hogen naar 1.000 m².

Antwoord

Conform de Kantorenstrategie van de gemeente Amsterdam is het niet toegestaan om extra kantoorruimten mogelijk te maken. Daarom wordt vastgehouden aan het huidige maximum van 520 m².

In deze Kantorenstrategie geeft de gemeente Amsterdam richting aan de kantorenmarkt. Uitgangspunt daarbij is om de leegstand van kantoorpanden terug te brengen tot een acceptabel niveau en de nieuwbouw van kantoren te beheersen tot een verantwoord niveau. Hiervoor zijn alle kantoorruimtes geschrappt uit de planvoorraad in Nieuw-West. Deze aanpak is nodig omdat de gemeente Amsterdam en stadsdeel Nieuw-West in het bijzonder kampt met een fors overaanbod van kantoren. Stadsdeel Nieuw-West ziet dit verzoek tot maximale uitbreiding naar ca. 1000m² kantoren als niet opportuun en onwenselijk. De door de adressant aangegeven “advocatenkiosk” is onder de noemer dienstverlening toegestaan binnen de bestemming “Centrum-1”.

1.6 Opmerking

In het overleg met het stadsdeel is aangegeven dat parkeervoorzieningen op de verdiepingen mogelijk zouden zijn op grond van het ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is dit niet terug te vinden. Verzocht is dit alsnog op te nemen.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels van het bestemmingsplan aangepast waar bij de bestemming “Centrum – uit te werken – 1” gebouwde

parkeervoorzieningen ook zijn toegestaan op de eerste bouwlaag (begane grond), tweede, derde, vierde en vijfde bouwlaag. Daarbij is bepaald dat op de begane grond alleen in de in- en uitritten mogen worden gerealiseerd, zodat op de begane grond zoveel mogelijk ruimte overblijft voor de publieksfuncties.

1.7 Opmerking

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat in blok C maximaal 6.000 m² detailhandel gerealiseerd mag worden. Adressant heeft in samenwerking met het stadsdeel de haalbaarheid weten aan te tonen van de ontwikkeling van blok B en C, waarbij andere uitgangspunten zijn gehanteerd. Deze uitgangspunten dienen te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de uitbreiding van blok C dient 7.680 m² te worden opgenomen. Lebo heeft zelfs een marktonderzoek aan het stadsdeel overhandigd waaruit blijkt dat Lebo vertrouwen heeft in de verhuurbaarheid van de commerciële ruimten. De genoemde 7.680 m² zijn van levensbelang om het project te kunnen realiseren. Een streep door deze meters betekent een streep door de ontwikkeling van LEBO aan het Osdorpplein.

Antwoord

Het marktonderzoek van adressant naar refereert is ons niet bekend, noch is het onderzoek bij de zienswijze gevoegd.

De maximale marktruimte voor het realiseren van nieuw detailhandelsprogramma voor heel Nieuw West is door het stadsdeel onderzocht en vastgelegd in de Detailhandelsvisie, vastgesteld 27 februari 2013. Dat heeft geleid tot een maximaal toe te voegen areaal aan detailhandel binnen het bestemmingsplangebied Osdorpplein e.o.

Vervolgens is de verdeling van nieuwe detailhandel verdeeld over de verschillende deelontwikkelingen in het gebied. Dit is in samenspraak met ontwikkelende partijen (waaronder adressant) gebeurd.

Conform de meest recente afspraken wordt uitgegaan van maximaal 6.200 m² detailhandel plus maximaal 300 m² horeca in blok C. Naar aanleiding van deze afspraken zijn de regels aangepast door in de bestemming "Centrum – uit te werken - 1" een maximum bvo voor detailhandel op te nemen van 6.200 m².

1.8 Opmerking

Voor het LEBO blok C (bestemming "Centrum-uit te werken 1") is een maximum bvo horeca opgenomen van 300 m². Hier wordt bezwaar tegen gemaakt. Er hebben zich al initiatiefnemers gemeld, maar in alle gevallen is meer dan 300 m² nodig. Verzocht wordt het bvo horeca op te rekken naar 600 m².

Antwoord

Uitgangspunt in de planvorming en het horecabeleid van het stadsdeel is het realiseren van een concentratie van horeca in de nieuwe blokken van het plandeel Plein Zuid, rond de Meervaart en de Zuidwestoever Sloterplas. In deze zogenaamde uitgaanszones rondom Osdorpplein is grootschalige horeca mogelijk. Voor de andere blokken (waaronder de LEBO blokken) is behoud van de bestaande horeca uitgangspunt. In blok C is in de huidige situatie geen horeca. Het bestemmingsplan staat één vestiging van maximaal 300 m² toe. De opmerking leidt derhalve niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.9 Opmerking

In het bestemmingsplan is voor blok C uitgegaan van maximaal 170 woningen. In het Overleg met het stadsdeel is afgesproken dat er 171 woningen worden gerealiseerd. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om extra woonlagen te realiseren. Verzocht is daarom om het aantal woningen op te hogen naar 194.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels aangepast, waarbij het maximum aantal woningen in de bestemming "Centrum – uit te werken – 1" is opgehoogd naar

171. Het verder vergroten van het aantal woningen is niet gewenst, gelet op de benodigde parkeercapaciteit.

1.10 Opmerking

In het bestemmingsplan staat dat elke woning een stille zijde moet hebben. De hoekappartementen hebben twee zijden die liggen aan het driehoekige plein en hebben dus geen stille zijde. Verzocht is om voor deze hoekwoningen de eis ten aanzien van een stille zijde te laten vervallen.

Antwoord

De eis ten aanzien van een stille zijde is een eis die de gemeente Amsterdam stelt en waar het stadsdeel niet zomaar van mag afwijken. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op de hoekappartementen op een aantal verdiepingen niet aan de eis van een stille zijde kan worden voldaan. Daar zullen conform het Amsterdamse beleid extra maatregelen moeten worden getroffen in de vorm van loggia's op afsluitbare balkons.

1.11 Opmerking

Adressant heeft een voorstel gedaan voor een aanpassing van het verkeerscirculatieplan, waardoor de parkeergarages rondom het Osdorpplein beter bereikbaar zijn. Er is echter geen aanpassing in het verkeerscirculatieplan gedaan, waardoor de adressant problemen verwacht. Het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende "Verkeersonderzoek Osdorpplein en omgeving" houdt onvoldoende rekening met deze gevolgen en voldoet niet. Verzocht is een integraal overleg te plannen met alle vastgoedeigenaren om nogmaals te kijken naar een optimale invulling van het verkeerscirculatieplan.

Antwoord

De voorstellen tot aanpassing waar de adressant aan refereert, zijn bij het stadsdeel niet bekend. In het verkeersonderzoek (zie bijlagen bij de toelichting) is de beoogde toekomstige verkeerscirculatie opgenomen en is onderzocht of deze verkeerstechnisch inpasbaar is. Dat is blijkens het onderzoek met enkele kleine verkeerskundige ingrepen het geval.

In de zienswijze heeft de adressant alleen aangegeven dat het verkeersonderzoek van Goudappel niet voldoet, maar een motivering van wat er niet deugt is daarbij niet gegeven. De zienswijze geeft daarom geen aanleiding de conclusies van het verkeersonderzoek in twijfel te trekken.

1.12 Opmerking

Op pagina 12 en 13 is voor de zogeheten zuidblokken aangegeven dat het daadwerkelijk te realiseren parkeerplaatsen pragmatisch wordt beredeneerd. Uitgangspunt daarbij is dat er geen tekort aan parkeerplaatsen wordt gecreëerd, maar dat er ook niet voor de leegstand wordt gebouwd. Verzocht is om ook voor de LEBO blokken B en C een zelfde overweging in het bestemmingsplan op te nemen.

Antwoord

Aan de pragmatische benadering is inmiddels uitvoering gegeven. Namelijk in het maatwerk voor Parkeernormen voor het centrumgebied. Daarin is door middel van een op maat gemaakte parkeerbalans een optimale situatie met betrekking tot parkeren specifiek voor dit plangebied opgesteld. De parkeerbalans is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

2. F. van der Heijden, namens Stichting Vastgoed Beheer Nederland

2.1 Opmerking

De Stichting Vastgoed Beheer Nederland is al enige tijd met het stadsdeel in gesprek over de herontwikkeling van het opstal op Tussen Meer 85 A t/m D. De ontwikkeling was opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, maar is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Als argument is aangehouden dat er geen concreet

bouwvoornemen is en dat de uitvoerbaarheid onvoldoende kan worden aangetoond. Op grond van jurisprudentie kan de gemeente de onderzoeksplicht niet zomaar doorschuiven naar de planrealisator. Op 3 april 2013 heeft een gesprek plaatsgevonden, waarin het stadsdeel heeft aangegeven de herontwikkeling alsnog mee te nemen in het bestemmingsplan.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast, waarbij voor Tussen Meer 85 A t/m D de bestemming is gewijzigd naar "Centrum – uit te werken – 3". Daarbij zijn op de begane grond winkels, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en horeca categorie A t/m D toegestaan op de begane grond. Parkeervoorzieningen zijn toegestaan in de kelder, het souterrain, de begane grond (alleen in- en uitritten) en op de verdiepingen. Woningen zijn alleen toegestaan op de tweede en hoger gelegen bouwlagen.

In de uit te werken bestemming is bepaald dat er maximaal 65 woningen gerealiseerd mogen worden. Het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost waarbij een parkeernorm van 1,25 parkeerplaats per woning wordt aangehouden. In het verkennende windhinderonderzoek is geconcludeerd dat er afhankelijk van de uitwerking van het bouwplan windhinder kan ontstaan. In de regels is bepaald dat uit aanvullend windhinderonderzoek moet blijken dat er een acceptabel windklimaat kan worden gerealiseerd. Hetzelfde geldt voor de bezonning.

Tenslotte is uit akoestisch onderzoek gebleken dat bij vrijwel alle woningen de voorkeurgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Bij veel woningen zal er zonder aanvullende maatregelen als een loggia of afsluitbaar balkon geen sprake zijn van een stille zijde. Het realiseren van minimaal één stille zijde is Amsterdams beleid en uitgangspunt in dit bestemmingsplan. In de regels is daarom als voorwaarde opgenomen dat elke woning minimaal één stille zijde moet hebben.

2.2 Opmerking

Er is een concreet bouwvoornemen. Adressant is in gesprek met een architect, een planeconoom en aannemers. De voorgenomen ontwikkeling zal zeker binnen de planperiode van 10 jaar worden gerealiseerd. Het moment van realisatie is afhankelijk van de marktomstandigheden.

Antwoord

Er is inderdaad sprake van een bouwvoornemen. Dit heeft adressant voldoende aannemelijk gemaakt. Het stadsdeel staat positief tegen deze nieuwe ontwikkeling. Echter, om deze ontwikkeling voldoende concreet te maken moeten een aantal zaken nog nader uitgezocht worden. Het betreft zoals hierboven bij punt 2.1 reeds uitgezet, de parkeeroplossing, de windhinder en de bezonning. Hierdoor kan het stadsdeel adressant een uit-te-werken bestemming toekennen en niet een bouwrecht.

2.3 Opmerking

Het bouwvoornemen is in overeenstemming met beleid, goede ruimtelijke ordening en is ruimtelijk inpasbaar in de omgeving.

Het bouwvoornemen is opgenomen in het Regieplan uit 2007 wat het beleidskader is voor dit bestemmingsplan.

Het realiseren van woningen past binnen de voor inspraak vrijgegeven visie "Wonen in Nieuw-West, uitwerking tot 2020".

Uit de door het stadsdeel verrichte onderzoeken inzake geluid, windhinder en bezonning is gebleken dat er geen belemmeringen zijn die de gewenste herontwikkeling van Tussen Meer 85 A t/m D in de weg staan. De voorkeurgrenswaarde wordt weliswaar overschreden, maar het stadsdeel is voornemens hogere waarden vast te stellen.

Bij de zienswijze is een (vertrouwelijk) overzicht van kosten en opbrengsten opgenomen, waarbij uit wordt gegaan van maximaal 65 woningen. Uit deze planexploitatie blijkt dat de herontwikkeling financieel uitvoerbaar is.

Antwoord

Het bouwvoornemen is inderdaad in overeenstemming met het stadsdeelbeleid en de woonvisie van stadsdeel Nieuw-West. Het is eveneens juist dat de ontwikkeling in het Regieplan uit 2007 is opgenomen. De woontoren van 37 meter van adressant is nog steeds stedenbouwkundig wenselijk om de entree van het centrumgebied te markeren. De ontwikkeling voldoet momenteel nog niet aan de vereisten om als recht op te nemen. Dit is de reden dat het stadsdeel een uit-te-werken bestemming heeft opgenomen, met de randvoorwaarden zoals door adressant aangeleverd.

3. V.H. Wagner, namens Stichting Eigen Haard

3.1 Opmerking

Voor de blokken A en B (noordzijde gracht) is de bestemming "Wonen-3" aangehouden en bij blok B de aanduiding "gemengd" en "specifieke vorm van wonen – parkeergarage 2" toegevoegd. De parkeervoorzieningen mogen alleen worden gerealiseerd als er minimaal 5 meter afstand tot de openbare ruimte wordt aangehouden. Eigen Haard is voornemens om in bouwblok A (en mogelijk in blok B) een volledig ondergrondse parkeergarage te realiseren die niet zichtbaar is vanaf de straat. Adressant veronderstelt dat de minimale afstand van 5 meter niet geldt voor blok A en B.

Antwoord

De veronderstelling van de adressant is juist, het afstandscriterium van 5 meter geldt alleen voor bovengrondse parkeervoorzieningen en parkeersouterrains (maximaal 2 meter boven peil). Voor zover de gebouwde parkeervoorzieningen volledig ondergronds (kelder) worden gerealiseerd, geldt het afstandscriterium niet.

3.2 Opmerking

Eigen Haard is met het stadsdeel in gesprek over de realisatie van een stadsloket in bouwblok B. In het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding "gemengd" opgenomen. Op basis hiervan zijn op de begane grond onder andere maatschappelijke voorzieningen toegestaan, waar een stadsloket onder kan worden geschaard. Conform artikel 23.3 sub a is maximaal 800 m² aan maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Het nieuwe stadsloket heeft naar het zich laat aanzien een oppervlak van circa 3.200 m². Verzocht is het maximum bruto vloeroppervlak in artikel 23.3 sub a op te hogen naar 3.200 m²

Antwoord

Naar aanleiding van de in de zienswijze genoemde gesprekken met de adressant is het bestemmingsplan gewijzigd, waarbij bij de aanduiding "gemengd" (bestemming Wonen-3) is aangegeven dat er maximaal 3.500 m² bvo is toegestaan, waarvan maximaal 300 m² horeca. Op deze manier blijft er maximaal 3.200 m² over voor de stadsloketten. Ook is het bestemmingsplan gewijzigd in die zin dat maatschappelijke voorzieningen (waar het stadsloket onder valt) ook is toegestaan op de tweede en derde bouwlaag.

3.3 Opmerking

Voor bouwblok C1 geldt een afstandsvereiste tussen parkeervoorzieningen en de openbare ruimte van 5 meter. In woonblok C1 worden eengezinswoningen gerealiseerd en geen appartementen. Bij de eengezinswoningen waarvan de voorgevel direct of vrijwel direct aan de straat wordt gebouwd is het ondoenlijk om de garage op minimaal 5 meter vanaf de openbare weg te realiseren. Er is geen sprake van een lange straatzijde zoals het stadsdeel bij de beantwoording (9.5) van de

inspraak aangeeft. Met klem is nogmaals verzocht het afstandscriterium voor blok C1 te schrappen.

Antwoord

Het verzoek is niet overgenomen, omdat het stedenbouwkundig ongewenst is om aan de straatzijde gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren. Ontsluiting van alle parkeervoorzieningen op eigen terrein moet, zoals in alle eerder vastgestelde bestuurlijke stukken is opgenomen, plaatsvinden vanaf de korte kanten van deze bouwblokken.

3.4 Opmerking

Het Hoekenespad is bestemd als "Verkeer-3" op grond waarvan geen autoverkeer is toegestaan. De ontsluiting van blok C1 is in het ontwerpbestemmingsplan voorzien op de kop van het bouwblok. Hierdoor kunnen de parkeervoorzieningen van blok C1 alleen worden bereikt door het fietspad en een parkeerterrein te kruisen. In de inspraakreactie (punt 4.6) is al aangegeven dat een dergelijke ontsluiting ontoereikend is om een financieel uitvoerbaar plan te kunnen realiseren. Verzocht is de bestemming van het Hoekenespad (aan de zuidzijde van blok C1) te wijzigen naar "Verkeer-1", zodat de parkeervoorzieningen via het Hoekenespad bereikbaar zijn.

Antwoord

Het Hoekenespad is een vrijliggend fietspad. Het maakt onderdeel uit van Hoofdnet en in alle vastgestelde planproducten bedoeld om fietspad te blijven. Het is onwenselijk om autoverkeer mogelijk te maken op het fietspad. De parkeervoorzieningen in blok C1 zijn bereikbaar via de twee koppen van het bouwblok. Deze koppen zijn bereikbaar via de twee bestaande buurtstraten (Inzet en Volharding). Deze straten hebben een straatprofiel van 15 meter (waarvan bijna 8 meter ingericht is als parkeerplaats (dwarsparkeren) en 7 meter als rijweg). Er kunnen voldoende verkeerstechnische maatregelen worden getroffen om het fietspad op een verkeersveilige manier te kruisen. Het aantal verkeersbewegingen op de kruising zal gelet op het geringe programma van blok C1 beperkt zijn. Geconcludeerd kan worden dat de ontsluitingsmogelijkheden van blok C1 een financieel uitvoerbaar plan niet in de weg staan.

3.5 Opmerking

Zowel aan de oostzijde als de zuidzijde van blok A is de openbare ruimte bestemd als "Verkeer-3". Aan die zijden wordt de entree naar de gebouwde parkeervoorziening voorzien. Verzocht is de bestemming aan de oostzijde van blok A te wijzigen in "Verkeer-1".

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze is een deel van de bestemming "Verkeer-3" ten oosten van blok A gewijzigd naar "Verkeer-1".

3.6 Opmerking

Voor het blok C2 (nummering Eigen Haard) / 3A (nummering Uitwerkingsplan SuHa buurt) is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er tussen de 50 en 80 woningen gerealiseerd kunnen worden. Het bouwplan van Eigen Haard gaat echter uit van minimaal 33 eengezinswoningen.

Antwoord

Er is nog geen bouwplan ingediend, zodat voor het bestemmingsplan de kaders van het Uitwerkingsplan SUHA buurt (2006) blijven gelden.

4. A. Kamphuis, namens Stichting Woonzorg Nederland

4.1 Opmerking

De seniorenwoningen aan het Osdorpplein zuidzijde (huisnummers 823-890) zijn in de huidige situatie goed bereikbaar per auto. Op de binnenplaats kan in de huidige

situatie worden geparkeerd. Voor de senioren is goede bereikbaarheid per auto van groot belang. Ook de bereikbaarheid per scootmobiel is van belang. In het ontwerpbestemmingsplan is een uit te werken bestemming opgenomen ter plaatse van de huidige parkeerplaats. Weliswaar zijn daarbij parkeervoorzieningen en rijwegen toegestaan, maar het aangrenzende gebied is bestemd als “Verkeer-3” waar geen autoverkeer is toegestaan. Planologisch zijn de parkeervoorzieningen daardoor onbereikbaar.

Antwoord

De parkeerplaats op het binnengebied zijn openbare parkeerplaatsen. Uitgangspunt is dat de bewoners van Woonzorg Nederland hun auto in de toekomstige situatie parkeren in de (openbaar toegankelijke) parkeergarages van Plein Zuid, welke zich op loopafstand bevinden. In de planvorming wordt er vanuit gegaan dat er geen parkeervoorzieningen ter plaatse van het huidige parkeerterrein terugkeren. Dit betekent voor de bewoners weliswaar mogelijk een verslechtering, maar dit weegt niet op tegen de mate waarin het functioneren van het winkelcentrum kan worden versterkt door de realisatie van kwalitatief hoogwaardige autovrije voetgangersgebieden tussen het huidige winkelcentrum en de Zuidblokken.

4.2 Opmerking

De uit te werken bestemming biedt nog onvoldoende rechtszekerheid. Zo is er geen voorlopig bouwverbod opgenomen in de uit te werken bestemming.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking zijn de regels van de uit te werken bestemmingen aangevuld met een voorlopig bouwverbod dat luidt als volgt: “Op de in het lid 26.1 van dit artikel vermelde gronden mogen gebouwen slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door het bevoegd gezag vastgesteld Uitwerkingsplan”.

4.3 Opmerking

In de uitwerkingsregels is geen verplichting opgenomen om op de toegelaten éénlaagse bebouwing een daktuin of andere voorziening ten behoeve van de bewoners van het wooncomplex te realiseren, dit ter compensatie van het verlies van de huidige onderste balkons en het verlies van uitzicht op straat.

Antwoord

De realisatie van de daktuin is uitgangspunt in de planvorming (zie pagina 62 Uitwerkingsplan Plein Zuid). Daarom is naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan aangepast, waarbij in de regels (bestemming Centrum – uit te werken – 2) is bepaald dat de bebouwing uitsluitend mag worden gerealiseerd als er een daktuin wordt gerealiseerd op het bouwdeel met een maximum bouwhoogte van 4 meter.

4.4 Opmerking

Voor de éénlaagse bebouwing is een hoogte van 4,50 meter aangehouden. Blijkens de nota van beantwoording inspraak (punt 13.3) is beoogd om de bestaande begane grondlaag uit te bouwen. Deze begane grondlaag is echter maximaal 3,95 meter hoog. Verzocht is de bouwhoogte te verlagen naar maximaal 4 meter.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze is de verbeelding op dit punt aangepast, waarbij de maximum bouwhoogte is verlaagd naar 4 meter.

4.5 Opmerking

De uit te werken bestemming staat woningen, huisgebonden beroepen en short stay toe op de tweede en hoger gelegen bouwlagen. Voor zover Woonzorg bekend worden deze functies niet gerealiseerd in de bouwdelen die respectievelijk 9 en 10 meter hoog worden. Verzocht is deze functies te schrappen.

Antwoord

Conform het Uitwerkingsplan Plein Zuid wordt het bouwdeel in de zuidoosthoek geen 10 meter maar 16 meter hoog, zodat wordt aangesloten bij de bouwhoogte van de bestaande bebouwing. Daar mogen conform het Uitwerkingsplan woningen inclusief ruimten voor de uitoefening van huisgebonden beroepen en short stay worden gerealiseerd. Bij deze ontwikkelingen worden geen gebouwde parkeervoorzieningen gerealiseerd, waardoor deze uit de regels zijn verwijderd.

4.6 Opmerking

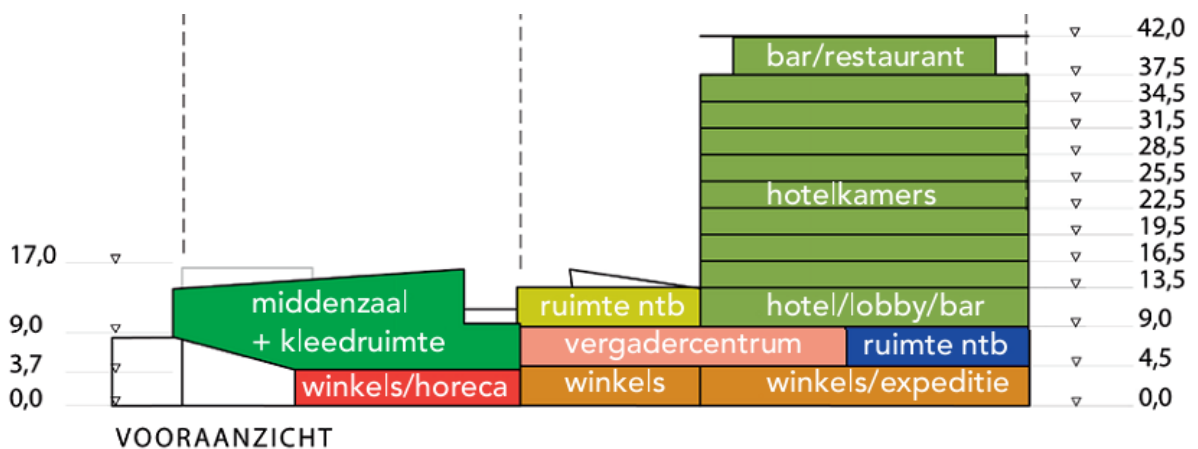
De bebouwing van de Meervaart wordt aan de westzijde aanzienlijk uitgebreid. Aan de zijde van de seniorenwoningen wordt nieuwe bebouwing tot een hoogte van 20 meter mogelijk gemaakt waarin diverse functies worden toegestaan. Ook daar wordt een verslechtering van uitzicht, privacy en bezonning verwacht. De in de beantwoording van de inspraak genoemde bezonningsstudie is Woonzorg niet bekend. De motivering van de nieuwbouw is onvoldoende opgenomen in het bestemmingsplan.

Antwoord

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat aan de westzijde van de Meervaart winkels worden gerealiseerd om de winkelroute (de zogenaamde "winkel-8") compleet te maken. Dit is essentieel voor het functioneren van het winkelcentrum. Om voldoende bouwdiepte voor de winkels te kunnen realiseren wordt de winkelstraat verkleind tot 11 meter. Door de onderlinge afstand en de gekozen bouwhoogte wordt het uitzicht van de bewoners van Woonzorg beperkt. Het hoge deel (hoteltoren) wordt niet gerealiseerd tegenover de woningen, zodat er vanuit de woningen alleen onder een hoek zicht is op de hoogbouw. Op de begane grond worden winkels en horeca gerealiseerd. Op de verdiepingen tegenover de woningen wordt een extra zaal (met dichte wand) en vergaderruimten gerealiseerd. Het extra zicht op de woningen is hierdoor beperkt en de privacy wordt niet onevenredig aangetast.

De bezonningstudie is opgenomen in het concept Uitwerkingsplan voor de Meervaart, welke in april ter inzage is gelegd. Daaruit blijkt dat de bebouwing van het woonzorgcomplex alleen in de ochtenduren enige extra schaduw ondervindt van de nieuwbouw.

Naar aanleiding van de zienswijze is de bouwhoogte van een deel van de Meervaart (aan de westzijde) verlaagd van 20 meter naar 14 / 17 meter, overeenkomstig het Uitwerkingsplan Meervaart (pagina 29). De toelichting is naar aanleiding van de zienswijzen op deze punten aangevuld.



Bouwenvelop fase Noord en Zuid

4.7 Opmerking

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat in het kader van het Uitwerkingsplan een bezonningsstudie is uitgevoerd. Als één van de op het ontwerpbesluit betrekking hebbende stukken die voor de beoordeling ervan van belang is, heeft deze studie ten onrechte niet bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Antwoord

Het klopt dat het betreffende onderzoek nog niet bij het ontwerpbestemmingsplan was gevoegd, maar inmiddels is de bezonningsstudie gereed en is bij de stukken gevoegd die ter vaststelling aan de stadsdeelraad worden aangeboden. De conclusie in het ontwerpbestemmingsplan blijft overeind: de hoteltoren zorgt alleen in de ochtenduren voor enige extra schaduw, hetgeen aanvaardbaar is gelet op het grootstedelijke karakter van het gebied. Naar aanleiding van de zienswijze is in het bestemmingsplan een nadere eisen regeling opgenomen, zodat het stadsdeel nadere eisen kan stellen aan de plek en de omvang van het hoogte accent.

5. L. van der Horst, complexvertegenwoordiger Osdorpplein 264-347

5.1 Opmerking

Op de landtong is ter plaatse van de huidige parkeerplaats horeca gepland (bestemming "Horeca-2"). Adressant is het er niet mee eens dat daar in de toekomst horeca komt.

Antwoord

In het Uitwerkingsplan Zuidwestoever Sloterplas (d.d. 23 april 2013) is de horeca op de plek van de huidige parkeerplaats geschrapt. Naar aanleiding hiervan is ook de bestemming "Horeca-2" ter plaatse van de huidige parkeerplaats geschrapt. Wel bestaat de bestuurlijke wens om op termijn mee te werken aan een dergelijke ontwikkeling indien een aantal aspecten zijn opgelost. Dit heeft te maken met het respecteren van de doorzichten van de oever en de oplossing voor het verdwijnen van de parkeerplaatsen.

6. A.F.S. Yassa, namens Vof Brasserie de Serre

6.1 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen het verplaatsen van het terras bij Brasserie de Serre (Osdorpplein 766) ten behoeve van de uitbouw van de Shoperade. Door de uitbouw zal het zicht drastisch verminderen. Vanuit het restaurant wordt uitgekeken op een blinde muur in plaats van een open plein.

Antwoord

Uitgangspunt in de planvorming is behoud van het bestaande restaurant op Osdorpplein 766 en de kenmerkende ronde gevel. Dit is in overeenstemming met het Uitwerkingsplan Shoperade. De bestemmingsgrens is in het bestemmingsplan ter hoogte van Osdorpplein 766 rechtgetrokken, om een mogelijke toekomstige verbouwing niet onmogelijk te maken. Na eventuele realisatie van de uitbreiding zal voor het terras in de aangrenzende openbare ruimte een nieuwe locatie worden bepaald. Hierover vindt inmiddels overleg plaats tussen stadsdeel en adressant.

7. B.A. Burlage

7.1 Opmerking

Adressant heeft een jaar geleden Hoekenes 34 gekocht. Adressant heeft voornemens om de bestaande woning te slopen en een nieuwe villa van 21 meter breed te bouwen. Verzocht is het bestemmingsplan aan te passen.

Antwoord

De huidige bebouwing heeft een breedte van 18 meter. Het is stedenbouwkundig gewenst om de huidige doorzichten tussen Hoekenes en het water van de Hoekenesgracht zoveel mogelijk te behouden. Het realiseren van bredere woningen is om die reden stedenbouwkundig ongewenst. Het verzoek is niet overgenomen. Wel biedt het Besluit omgevingsrecht adressant de mogelijkheid om de woning zonder omgevingsvergunning gedeeltelijk uit te bouwen, de zogenaamde vergunningvrije bouwwerken.

8. C. Hartman

8.1 Opmerking

Gevreesd wordt voor overlast door de bouw van een voetgangersbrug van het eilandje naar de Torenwijck en de Miradorflat. Er ligt al een brug vlakbij, dus een extra brug is kapitaalvernietiging. Tegen geringe kosten kan het voetgangersgedeelte van de bestaande brug zodanig inrichten dat er een rustige aansluiting op het rondje Sloterplas kan worden gerealiseerd.

Antwoord

Conform het Uitwerkingsplan Zuidwestoever Sloterplas wordt een brug tussen de groenstrook aan Ruimzicht en het schiereilandje aan de Sloterplas onderdeel van het "rondje Sloterplas", een doorlopende vrijliggende langzaam wandelroute (hardlopen, wandelen). Deze route wordt bij voorkeur aangelegd in het groen en niet langs een verkeersader zoals de Meer en Vaart. Hoewel de brug van de Meer en Vaart in de buurt ligt, is een extra verbinding gelet op het voorgaande gewenst. De brug zal niet worden gebruikt door gemotoriseerd verkeer. Omdat de brug alleen door voetgangers wordt gebruikt zal de overlast tot een minimum worden beperkt.

8.2 Opmerking

Er worden vraagtekens gezet bij de horeca op de huidige parkeerplaats van het eilandje, maar dat is nog acceptabel. Het plaatsen van een aantal horeca gebouwtjes op het eiland acht de adressant overdreven. Er is al concurrentie bij Opium met drie restaurants en een coffeeshop. De coffeeshop mag van de adressant verdwijnen. In plaats van de drie horeca gebouwtjes zouden uitsluitend picknickbanken op het eiland moeten worden geplaatst.

Antwoord

Conform het Uitwerkingsplan Zuidwestoever Sloterplas (d.d. 23 april 2013) is de horeca op de plek van de huidige parkeerplaats geschrapt. Indien op termijn de knelpunten worden opgelost, bestaat bestuurlijk de wens om aan deze ontwikkeling medewerking te verlenen. De mogelijkheid om maximaal 450 m² (in één tot drie paviljoens) horeca te realiseren op de landtong blijft behouden. Deze ontwikkeling dient ter ondersteuning van het recreatieve karakter van de landtong.

Ten aanzien van de coffeeshop moet worden opgemerkt dat dit conform het bestemmingsplan valt onder horeca categorie A. De verkoop van softdrugs is illegaal, maar wordt gedoogd, zodat dit niet in een bestemmingsplan kan worden geregeld. Horeca van categorie A acht het stadsdeel op deze plek inpasbaar.

9. Y. de Vries, namens Kroonenberg Groep

Adressant heeft op 23 april een pro-forma zienswijze ingediend. Op 10 mei 2013 is een aanvullende zienswijze ontvangen.

9.1 Opmerking

Verzocht is de horeca categorie A t/m D in de Shoperade ook toe te staan op de eerste verdieping. Dat zal meer flexibiliteit opleveren om in de komende periode met functies te schuiven.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels (bestemming "Centrum-2") op dit punt aangepast.

9.2 Opmerking

In de huidige situatie is in het gebouw Osdorpplein 256-258 (3^e bouwlaag) een kantoorruimte aanwezig. In de tweede bouwlaag zijn bergingen behorend bij de woningen. Conform de aanduiding "specifieke vorm van centrum – verdieping 1" zijn kantoren alleen in de tweede bouwlaag toegestaan. Feitelijk wordt het bestaande kantoor daardoor wegbestemd. Verzocht is de regels aan te passen.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels aangepast, waarbij de kantoren tevens zijn toegestaan in de derde bouwlaag.

9.3 Opmerking

Voor het pand Osdorpplein 256-258 wordt gelet op de moeizame verhuurbaarheid (huidige huurcontract loopt in 2014 af) wordt een hotelontwikkeling overwogen. Dit is inpasbaar volgens het beleid. Ter plaatse van de winkelunit aan het Osdorpplein 370-372 zou een ingang van het hotel kunnen worden gerealiseerd.

Antwoord

De door de adressant voorgestelde ontwikkeling is onvoldoende concreet om mee te nemen in dit bestemmingsplan. Een hotelfunctie is op die locatie niet zondermeer inpasbaar en vergt een afzonderlijke afweging op grond van een uitgewerkt plan. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

10. **ASR**

10.1 Opmerking

Om het winkelcentrum optimaal te laten functioneren is verbreding van de functies in het ASR/Woonzorgblok wenselijk. Vooral toevoeging van horeca, met name op de zichtlocatie aan de zuidoostzijde, is van belang. Verzocht is de bestemming te wijzigen van "Centrum-2" naar "Centrum-3"

Antwoord

Van het gedeelte dat de adressant ontwikkelt, is alleen het blok ten noorden van het noodspoor bestemd als "Centrum-2". Horeca is daar niet toegestaan, omdat concentratie van horeca gewenst is in de blokken ten zuiden van het noodspoor.

10.2 Opmerking

In de bestemming "Centrum-3" is parkeren alleen in de kelder toegestaan. Dit is in strijd met de bepalingen in het Uitwerkingsplan Plein Zuid. Verzocht is parkeervoorzieningen ook toe te staan op maaiveld en op de verdiepingen.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels van de bestemming "Centrum-3" aangepast, waarbij parkeren ook wordt toegestaan op de begane grond, de eerste en tweede verdieping, één en ander conform het Uitwerkingsplan (d.d. 3 april 2013). Conform het Uitwerkingsplan is het niet wenselijk dat de parkeervoorzieningen worden gerealiseerd in ruimten die direct grenzen aan de openbare ruimte. Daarom is in de regels aanvullend bepaald dat parkeervoorzieningen, voor zover gelegen op de begane grond, minimaal 10 meter van de openbare ruimte moeten worden gerealiseerd. De in- en uitritten zijn van deze bepaling uitgezonderd.

10.3 Opmerking

Het aantal woningen in de regels van het bestemmingsplan (bestemming "Centrum-3") wijkt af van het aantal woningen in het Uitwerkingsplan. Verzocht is het aantal woningen op te hogen naar 340.

Antwoord

In het Uitwerkingsplan Plein Zuid is aangegeven (pagina 21) dat in het Don Boscoblok en SDK-blok samen 300 woningen worden gerealiseerd. Dit aantal is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Gezien het feit dat in het bestemmingsplan niet langer uit wordt gegaan van de realisatie van het Stadsloket in de Zuidblokken, is het aantal woningen in de regels opgehoogd van 300 naar 340 woningen.

10.4 Opmerking

De bestaande woningen van Woonzorg (57) moeten nog worden opgeteld bij het maximum aantal woningen van 300.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze is het maximum aantal woningen voor de bestemming "Centrum-3" opgehoogd van 340 naar 400, zodat de bestaande en te behouden woningen van Woonzorg in het maximum aantal woningen is opgenomen.

10.5 Opmerking

Het vastleggen van een maximum aantal woningen in plaats van een maximum aantal vierkante meters belemmert een marktconforme ontwikkeling, omdat er geen relatie wordt gelegd met de maximale bouwvelop of te realiseren bruto vloer oppervlak. Verzocht is om het maximum bruto vloeroppervlak vast te leggen in plaats van het maximum aantal woningen.

Antwoord

Het verzoek is niet overgenomen, omdat in het verkeersonderzoek en de parkeerbalans uit is gegaan van een maximum aantal woningen (toename van 500) en niet van bruto vloeroppervlakten.

10.6 Opmerking

In de bestemming "Centrum-3" is voor detailhandel uitgegaan van een lager maximum bruto vloeroppervlak dat in het Uitwerkingsplan is aangegeven. Daarin is een maximum van 11.500 m² opgenomen. Verzocht is het oppervlak in het bestemmingsplan daarop aan te passen.

Antwoord

De bestemming "Centrum-3" heeft betrekking op de zuidblokken en niet op het ASR blok. Conform het Uitwerkingsplan Plein Zuid wordt in de zuidblokken maximaal 10.500 m² nieuwe detailhandel gerealiseerd. Het bestemmingsplan is daarom in overeenstemming met het Uitwerkingsplan.

Het bestaande gebouw van Woonzorg is ook bestemd als "Centrum-3". Uitgangspunt is dat dit gebouw inclusief de bestaande winkelruimten op de begane grond (circa 2.300 m²) behouden blijven. Naar aanleiding van de zienswijze is het maximum bruto vloeroppervlak detailhandel opgehoogd naar (afgerond) 13.000 m² (10.500 m² + 2.300 m²), zodat ook de bestaande en te behouden winkelruimten onder het gebouw van Woonzorg zijn opgenomen in het maximum.

De nieuwbouw van ASR die tegen het gebouw van Woonzorg wordt gebouwd is bestemd als "Centrum – uit te werken – 2". Hierbij is conform het Uitwerkingsplan maximaal 1.000 m² detailhandel toegestaan.

10.7 Opmerking

Het oppervlak horeca plus cultuur en ontspanning is gemaximaliseerd op 3.500 m², terwijl in het Uitwerkingsplan een maximum van 4.100 m² is aangehouden. Verzocht is uit te gaan van het maximum van het Uitwerkingsplan.

Antwoord

De bestemming "Centrum-3" heeft betrekking op de zuidblokken en niet op het ASR blok. Conform het Uitwerkingsplan wordt in de zuidblokken 3.600 m² leisure (horeca en cultuur en ontspanning) gerealiseerd. In het ASR blok is conform het

Uitwerkingsplan maximaal 500 m² horeca toegestaan. Deze maxima zijn al opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen

10.8 Opmerking

Conform de regels van de bestemming "Centrum-3" is voor maatschappelijke voorzieningen een maximum bruto vloeroppervlak opgenomen van 21.000 m². In het Uitwerkingsplan is uitgegaan van maximaal 3.500 m². Verzocht is het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Antwoord

Naar aanleiding van het Uitwerkingsplan en de zienswijze is het maximum bruto vloeroppervlak voor maatschappelijke voorzieningen verlaagd naar 3.500 m².

10.9 Opmerking

In het bestemmingsplan is een maximum bruto vloeroppervlak van 22.000 m² opgenomen voor parkeervoorzieningen. In het Uitwerkingsplan is een maximum van 21.690 m² opgenomen. De marge in het bestemmingsplan is daardoor slechts 10 parkeerplaatsen. Verzocht is een afwijkingmogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen om meer parkeerplaatsen te kunnen realiseren als dit bij het uitwerken van het bouwplan nodig of wenselijk blijkt te zijn.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is het maximum bruto vloeroppervlak voor parkeervoorzieningen gewijzigd in 25.000 m². Voorwaarde daarbij is dat deze parkeervoorzieningen op minimaal 10 meter van de openbare ruimte worden gerealiseerd (in- en uitritten uitgezonderd), voor zover deze op de begane grond van de nieuwbouw worden gerealiseerd.

10.10 Opmerking

De brug tussen de zuidblokken heeft een vaste locatie, een minimale hoogte boven peil van 6 meter, een maximale breedte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 3 meter. Hiermee wordt de brug gedetailleerd vastgelegd, zonder dat er een uitgewerkt ontwerp aan ten grondslag ligt. ASR pleit voor flexibiliteit in de uitwerking om de parkeergarage optimaal te kunnen laten functioneren. De flexibiliteit zit daarbij in de hoogte, de locatie, de breedte en de mogelijkheid om twee losse bruggen op verschillende hoogte te kunnen realiseren. Eén en ander in combinatie met de ligging van de voetgangersdoorsteek.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze is de aanduiding "brug" vergroot, zodat het bestemmingsplan meer flexibiliteit bevat ten aanzien van de ligging van de brug. Ook zijn de regels gewijzigd waarbij de maximum bouwhoogte van de brug / overbouw is vergroot van 3 naar 6 meter, zodat een overbouw in twee lagen mogelijk is. De maximum breedte alsmede de minimale hoogte boven maaiveld zijn ongewijzigd gebleven.

10.11 Opmerking

In de zuidblokken is een bioscoop gepland. Bij de opsomming in de bestemmingsomschrijving is deze achterwege gelaten. Verzocht is deze toe te voegen inclusief bijbehorende ondersteunende horeca. In de Meervaart ("Cultuur en ontspanning" is de bioscoop expliciet genoemd. In het Meervaartblok moet de bioscoop worden geschrapt.

Antwoord

Een bioscoop met bijbehorende ondersteunende horeca is zowel mogelijk in het Meervaartcomplex als Plein Zuid. In beide bouwdelen is "cultuur en ontspanning" toegestaan. Een bioscoop valt onder deze noemer. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

10.12 Opmerking

Voor de nieuwbouw van het ASR blok is een uit te werken bestemming opgenomen. Dit leidt tot onnodige vertraging. Verzocht is hiervoor de bestemming "Centrum-3" aan te houden.

Antwoord

Gelet op de ligging van de nieuwbouw tegen het bestaande gebouw van Woonzorg is een uit te werken bestemming opgenomen, zodat in het kader van het Uitwerkingsplan een zo goed mogelijke aansluiting op de bestaande bebouwing geregeld kan worden. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen

10.13 Opmerking

In de bestemming "Centrum – uit te werken 2" zijn parkeervoorzieningen alleen in de kelder toegestaan. Dit is niet logisch omdat de omliggende gebouwen blijven staan en een kelder gevaar op kan leveren voor deze gebouwen.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast, waarbij alleen ongebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan, zodat de bestaande situatie niet wegbestemd wordt.

10.14 Opmerking

De bouwhoogte op de zuidoosthoek van het gebouw van Woonzorg is 10 meter. In het Uitwerkingsplan is maximaal 16 meter aangehouden. Verzocht is het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze is de verbeelding aangepast.

10.15 Opmerking

Het blok ten zuiden van de zuidblokken heeft een hoogte van 20 meter over het volledige oppervlak. Het blok van ASR heeft maar een hoogte van 16 meter. Vanwege de bezonning en het smalle profiel kan er geen goede ontwikkeling plaatsvinden. De afspraak in het Uitwerkingsplan om dit te beperken is niet opgenomen op de plankaart. Verzocht is het bestemmingsplan aan te passen door het brede grachtprofiel door te zetten naar het oosten en de bouwhoogte van het blok ten zuiden van de gracht te beperken tot 16 meter.

Antwoord

De bouwhoogte van het ASR blok van 16 meter is conform de bepalingen uit het Uitwerkingsplan. De bebouwing aan de zuidzijde van de gracht (bouwhoogte 20 meter) wordt gerealiseerd op minimaal 28 meter van de gevel van de zuidblokken van ASR. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de bebouwing van 20 meter hoog niet of nauwelijks zorgt voor schaduw op de woningen van ASR. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen

10.16 Opmerking

De gracht is niet verbonden met andere wateren in Amsterdam en is dus een vijver. Een verbinding met de Hoekenesgracht of Sloterplas is wenselijk. De afspraak met het stadsdeel is dat de gracht bevaarbaar te maken, maar dat is op grond van dit bestemmingsplan niet aan de orde.

Antwoord

Een bevaarbare verbinding naar de Hoekenesgracht is op dit moment nog niet mogelijk, gelet op de aanwezige woning ter plaatse van deze verbinding. Deze verbinding is wel wenselijk en op grond van dit bestemmingsplan planologisch mogelijk. Dit is echter niet te zien in de verbeelding. Aan de westzijde is al een duiker aangelegd zodat er een verbinding met de Hoekenesgracht kan worden gerealiseerd.

Een aansluiting op de Sloterplas aan de oostzijde is wenselijk. De bestuurlijke wens is om de nieuwe gracht een vaarverbinding te laten worden. Dit kan momenteel niet, omdat de financiële middelen ontbreken. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen

10.17 Opmerking

Steigers zijn in het bestemmingsplan alleen toegestaan ter hoogte van het westelijk Zuidblok en niet bij het oostelijk Zuidblok. Verzocht is steigers niet op de verbeelding vast te leggen maar in het gehele water toe te staan.

Antwoord

De voorliggende positie is strategisch in combinatie met twee toekomstige bruggen voor voetgangers en voetgangers/fietsers aan weerszijden van deze steiger. Bovendien is mogelijke afwikkeling van de gracht, de plaats van de steigers op de gracht in overleg met Waternet bepaald als wettelijke overlegpartner voor dit bestemmingsplan. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen

10.18 Opmerking

Waarom staat herhaaldelijk aangegeven dat het noodspoor behouden blijft? Het noodspoor kan geen onderdeel uitmaken van het plan, omdat het een barrière vormt in de winkelstraten en een negatief effect geeft op de grondexploitatie (vanwege de benodigde verplaatsing).

Antwoord

Uitgangspunt is dat het noodspoor blijft. Het betreft een enkelsporig tracé dat alleen in noodgevallen gebruikt wordt. Het is voor het Gemeentelijk Vervoerbedrijf om logistieke redenen gewenst dit spoor te behouden. Doordat het nauwelijks gebruikt zal worden, zal het enkelsporige tramtracé goed kunnen worden ingepast in de winkelstraat (voetgangersgebied).

10.19 Opmerking

De voetgangerspassage is vastgelegd. Verzocht is de in het voorontwerp opgenomen flexibiliteit weer op te nemen.

Antwoord

De plek van de voetgangerspassage is conform het Uitwerkingsplan opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is ten aanzien van de ligging ervan al enige flexibiliteit opgenomen, doordat in de algemene afwijkingsregels is bepaald dat de situering van gebouwen maximaal 2 meter mag schuiven, als dat om ruimtelijke of technische redenen nodig is. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen

10.20 Opmerking

In de winkelstraat is personenverkeer verboden, behoudens de vuilniswagen en hulpdiensten. Winkels moeten echter ook bevoorraad worden.

Antwoord

Net als bij andere winkelgebieden die niet voor auto's toegankelijk zijn, is bevoorradingsverkeer voor winkels toegestaan in het autovrije gebied (al dan niet met ontheffing). Daarvoor gelden in de regel wel venstertijden, maar deze tijden alsmede eventuele ontheffingen worden niet in het bestemmingsplan geregeld.

10.21 Opmerking

Door de bestemming "Verkeer-3" is het gebouw van Woonzorg niet voor de bewoners van Woonzorg bereikbaar.

Antwoord

Zie de beantwoording onder 4.1.

10.22 Opmerking

Waarom is op pagina 35 van de toelichting onderscheid gemaakt tussen het kantoor van Woonzorg en het kantoor van de Meervaart?

Antwoord

Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn in het Meervaartcomplex geen zelfstandige kantoren toegestaan, en in het gedeelte van het complex van Woonzorg dat op de verbeelding is voorzien van de aanduiding "kantoor" wel. In de Meervaart zijn wel onzelfstandige kantoorruimten (als onderdeel van het theater) toegestaan. De toelichting is op dit punt aangepast.

10.23 Opmerking

De parkeerbalans op pagina 22 van de toelichting sluit niet aan op de beoogde flexibiliteit ten aanzien van parkeren. Dat geldt ook voor de parkeernormen op pagina 23 van de toelichting.

Antwoord

De parkeerbalans is in de toelichting opgenomen om te kunnen aantonen dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden voor de beoogde ontwikkelingen. In de regels zijn geen parkeernormen opgenomen.

10.24 Opmerking

Op pagina 46 is aangegeven dat elke woning moet worden voorzien van een stille zijde. Dat belemmert de programmering van de woningen, waarbij ook eenzijdige woningen zijn opgenomen. Het is niet zichtbaar om hoeveel woningen het gaat, vanwege een ontbrekende kaart met nummers van meetpunten.

Antwoord

In het akoestisch onderzoek (bijlage 6 van het ontwerpbestemmingsplan) is een kaart met meetpunten opgenomen en een tabel met de geluidbelasting per meetpunt. De eis ten aanzien van een stille zijde geldt alleen als op dat deel van de gevel de voorkeurgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat alleen de Meer en Vaart zorgt voor een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde op een deel van de gevels. Bij het overgrote deel van de woningen zal er door de geluidbelasting al sprake zijn van een stille zijde.

10.25 Opmerking

Er is sprake van klimaatneutraal bouwen, met o.a. WKO. Deze tekst sluit niet aan met hetgeen in het Uitwerkingsplan is vastgelegd.

Antwoord

In de toelichting is aangegeven dat in de verschillende uitwerkingsplannen de duurzaamheidsdoelen verder zijn uitgewerkt.

10.26 Opmerking

De afbeelding op pagina 13 van de toelichting (ligging en ontsluiting parkeergarage) is verouderd en sluit niet aan op hetgeen in het Uitwerkingsplan is aangegeven.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is de verbeelding vervangen door de afbeelding van pagina 60-61 van het Uitwerkingsplan d.d. 3 april 2013. Daarop is overigens hetzelfde ontsluitingsprincipe aangegeven.

10.27 Opmerking

In bijlage 1 staat op pagina 18 dat aan de zuidzijde 750 parkeerplaatsen komen. Dit is niet correct en sluit niet aan bij de tekst elders.

Antwoord

In het Uitwerkingsplan Plein Zuid is uitgegaan van 723 parkeerplaatsen in de Zuidblokken. In het verkeersonderzoek (bijlage 1) is op pagina 18 aangegeven dat er circa 750 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit is met elkaar in

overeenstemming. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen

11. Gemeente Amsterdam, dienst Economische Zaken

11.1 Opmerking

Geconstateerd wordt dat de in het bestemmingsplan opgenomen uitbreiding van het winkelcentrum met maximaal 16.000 m² in lijn is met het gestelde in de concept-detailhandelsvisie van Nieuw-West. Geadviseerd wordt om in de toelichting van het bestemmingsplan in te gaan op de ontwikkelingen op het gebied van grootschalige detailhandel (GDV) in de omgeving.

Antwoord

Conform de Detailhandelsvisie 2013-2020 van stadsdeel Nieuw-West (vastgesteld op 27 februari 2013) is alleen op het Osdorpplein ruimte voor grootschalige detailhandel binnen dit plangebied. In 2009 is vastgesteld dat ongeveer 15.000 m² grootschalige winkelvoorzieningen nodig is om de consument in het verzorgingsgebied van Osdorp/Nieuw-West een adequaat voorzieningenniveau te bieden. Dit metrage is gebaseerd op een aantal detailhandelsonderzoeken (onderzoeken van de bureaus WPM Consultants, BRO, in samenhang met cijfers van O&S gemeente Amsterdam en Locatus. In de toelichting is op het detailhandelsbeleid ingegaan.

11.2 Opmerking

Geadviseerd is om de realisatie van tenminste drie grote winkelunits in het bestemmingsplan goed te borgen om de vraag naar deze units in het centrum te kunnen doen landen en niet elders.

Antwoord

In het bestemmingsplan is geen maximum bruto vloeroppervlak per winkel opgenomen, dus de grote winkelunits kunnen worden gerealiseerd.