



**Gemeente
Amsterdam**

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan 'Buiksloterham 6^e herziening'

Colofon

Opdrachtgever
Opdrachtnemer
Datum

Grond en ontwikkeling
Ruimte en duurzaamheid
2 februari 2022, aangevuld op 27 mei 2022

Inhoud

Algemeen	3
Ontvangen zienswijze	4
Ontvankelijkheid.....	4
Inhoudelijke behandeling zienswijze	5
Adressant I	5
Conclusie	10
Bijlagen.....	10

Algemeen

Deze herziening heeft betrekking op een deelgebied van Buiksloterham en heeft tot doel het zuidelijk deel van de westelijke verkeersontsluitingsweg (hierna: westelijke ontsluiting), die reeds in het bestemmingsplan 'Buiksloterham' uit 2009 mogelijk is gemaakt, circa 38 meter in oostelijke richting te verschuiven. Dit is noodzakelijk, omdat op 27 november 2019 voor eenzelfde verschuiving van het noordelijk deel vanwege het nieuwe profiel van de Klaprozenweg en actuele verkeerstechnische eisen het bestemmingsplan Buiksloterham 5e herziening is vastgesteld en beide tracés op elkaar moeten aansluiten.

De verplaatsing is een verkeerstechnische verbetering, omdat er een betere aansluiting op de Klaprozenweg ontstaat. De westelijke ontsluiting ontlast de Ridderspoorweg, waardoor Buiksloterham en Overhoeks beter ontsloten worden.



Het oorspronkelijke wegtracé (links) van de westelijke ontsluiting verschuift 38 meter in oostelijke richting (rechts)

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Buiksloterham 6^e herziening' met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 5 mei 2021 een publicatie plaatsgevonden in de digitale Staatscourant en op de website van de gemeente Amsterdam.

Het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken, heeft met ingang van 6 mei 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen op het stadsloket centrum en was tevens digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam. Er is één zienswijze ontvangen.

In deze nota wordt de zienswijze na een korte samenvatting inhoudelijk beantwoord. Deze nota maakt integraal onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over het bestemmingsplan.

De verbeelding en de regels van het ontwerpbestemmingsplan vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is dat niet. Wijzigingen in de toelichting leiden daarom niet tot een gewijzigde vaststelling in juridische zin.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond, dit is in de beantwoording van de zienswijze gemotiveerd.

Ontvangen zienswijze

Van de volgende adressant is een zienswijze ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan:

nr.	adressant	adres	datum ontvangst
I	Habraken Rutten, advocaten voor bouw & vastgoed, namens: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Kondor Wessels Projecten B.V.;	www.habrakenrutten.com Gevestigd te (7461 BA) Rijssen aan de Reggesingel 4 Gevestigd te (1019 GW) Amsterdam aan de Jollemanhof 21	11 juni 2021
	de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ymere B.V.		

Ontvankelijkheid

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan door een ieder naar voren kunnen worden gebracht. Volgens artikel 3:16 van de Awb bedraagt de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen zes weken. Deze termijn vangt, gelet op het tweede lid van dit artikel, aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd, in dit geval op 6 mei 2021. Een zienswijze is tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De termijn liep tot en met 16 juni 2021.

De door de adressant genoemd onder de nummer I ingediende zienswijze is binnen de gestelde termijn binnengekomen.

De conclusie luidt dat de zienswijze als zodanig in behandeling kan worden genomen.

Inhoudelijke behandeling zienswijze

De zienswijze is samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze, die eventueel niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel en in onderlinge samenhang beoordeeld. De zienswijze is als bijlage bij deze nota gevoegd.

Adressant I

Inleiding

Cliënten van adressant (KWP/Ymere) zijn partij bij een vaststellingsovereenkomst met de gemeente Amsterdam op grond waarvan aan hen een exclusief ontwikkelrecht is verleend om op een perceel van maximaal 20.000 m² een programma te ontwikkelen en te realiseren aan de kop van de Distelweg 90, zoals blijkt uit een bij de overeenkomst behorende kaart. Dit perceel maakt deel uit van het plangebied.

Adressant is van mening dat de gemeente het exclusief ontwikkelrecht voor het perceel niet kan honoreren. Volgens adressant heeft het exclusief ontwikkelingsrecht op grond van de vaststellingsovereenkomst ook betrekking op het afgesplitste bestemmingsvlak. Adressant voert in de zienswijze daartoe de volgende gronden aan.

1. Vaststellingsovereenkomst en rechten bestemmingsplan

Adressant refereert aan een exclusief ontwikkelrecht dat is overeengekomen in een vaststellingsovereenkomst van 15 december 2005. Deze overeenkomst is naar de mening van adressant onvoldoende bij het ontwerpbestemmingsplan betrokken. Adressant constateert namelijk dat het beoogde nieuwe tracé van de westelijke ontsluiting aan de westelijke zijde door het perceel loopt waarop het exclusief ontwikkelrecht rust. Daarmee kan de gemeente Amsterdam de overeenkomst volgens adressant niet ongewijzigd gestand doen. Dat de fsi is herverdeeld waardoor per saldo hetzelfde programma mogelijk is als voor de herziening geeft naar het oordeel van adressant geen gelijkwaardige situatie. Naar de mening van adressant zou een werkelijk beleidsneutrale omwisseling van de bestemmingsvlakken 'Gemengd' inhouden dat het hoogteaccent van maximaal 100 meter ten westen van de ontsluitingsweg zou komen. Dat is volgens hen ook in overeenstemming met de vaststellingsovereenkomst. Adressant stelt zich op het standpunt dat het exclusieve ontwikkelrecht ook het, met de verschuiving van het tracé, afgesplitste bestemmingsvlak ter linkerzijde van het tracé moet omvatten. Dat exclusieve ontwikkelrecht volgt volgens adressant de systematiek van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan beoogt een planologische regeling voor primair een verschuiving van het tracé van de westelijke ontsluiting. Vanwege het verschuiven van bestemmingen zijn noodzakelijkerwijs de aangrenzende bestemmingsvlakken bij het ontwerpbestemmingsplan betrokken.

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan gaat echter niet uit van nieuwe ontwikkelingen of nieuw programma voor de aangrenzende bestemmingsvlakken 'Gemengd'. De beleidsneutrale opzet van het ontwerpbestemmingsplan moet in deze zin begrepen worden. Dit is in overeenstemming met het Investeringsbesluit Buiksloterham 2020, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 10 november 2020. Daarin is in paragraaf 5.3 Juridisch-planologisch kader vastgelegd dat zolang er geen integrale herziening van het bestemmingsplan Buiksloterham is vastgesteld, afwijkende aanvragen - mits passend in deze investeringsnota en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening - gefaciliteerd worden met een afzonderlijk ruimtelijk besluit. Het ontwerpbestemmingsplan is niet specifiek bedoeld als

planologische uitwerking van het ontwikkelrecht dat tussen adressant en de Gemeente Amsterdam is overeengekomen.

Toch is in het voorliggende bestemmingsplan rekening gehouden met de afspraken die zijn gemaakt in de vaststellingsovereenkomst. In deze overeenkomst is bepaald dat aan KWP/Ymere een ontwikkelrecht wordt gegeven van 60.000 m² bvo. Dit is volgens de vaststellingsovereenkomst een hard gegeven. Dit ontwikkelrecht kan volgens de vaststellingsovereenkomst gerealiseerd worden op een perceel van maximaal 20.000 m² op de kop van de Distelweg nr. 90. Op een bijlage bij de vaststellingsovereenkomst is de ligging van het perceel aangegeven.

Het standpunt van adressant dat op grond van de vaststellingsovereenkomst een exclusief ontwikkelrecht is verkregen op het afgesplitste bestemmingsvlak gelegen westelijke van de westelijke ontsluitingsweg wordt niet gevolgd. Dat volgt niet uit de vaststellingsovereenkomst. Volgens de vaststellingsovereenkomst zal de gemeente de definitieve afmeting van het perceel bepalen op basis van het stedenbouwkundig plan en de bouwenvelop.

Dat tijdens gesprekken met adressant medio mei 2022 ter sprake is gekomen om een gedeelte van de westelijke afgescheiden kavel inclusief een gedeelte van het westelijk gedeelte van kavel 39 te gaan ontwikkelen maakt dit niet anders. Hieronder gaan we verder in op dit nadere verzoek van adressanten.

Op 10 november 2020 heeft de gemeenteraad het Herziene Investeringsbesluit Buiksloterham vastgesteld. De gemeente voert momenteel op basis van het Herziene Investeringsbesluit Buiksloterham overleg met KWP/Ymere.

Zoals gezegd is het voorliggend bestemmingsplan niet specifiek bedoeld voor de ontwikkeling van de 60.000 m² bvo – dit komt pas in een volgende fase aan de orde – maar respecteert deze wel de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan is in de ontwerp versie daarom de floor space index (f.s.i.) verhoogd van 3 naar 3.8. In dit opzicht wordt de afspraak uit de vaststellingsovereenkomst gestand gedaan en biedt het voorliggende bestemmingsplan per saldo evenveel bouwmogelijkheden als het vigerende bestemmingsplan.

Dat deze ontwikkelingsmogelijkheid niet gelijkwaardig zou zijn aan die uit het vigerende bestemmingsplan is niet duidelijk en ook verder niet onderbouwd door adressant in de zienswijze.

Voor zowel het noordelijk als zuidelijk deel is het programma en bouwvolume die het bestemmingsplan Buiksloterham mogelijk maakten, verdeeld over de afgesplitste kavels.

Voor het zuidelijk deel is rekening gehouden met het ontwikkelrecht dat op dit perceel rust. Het ontwikkelrecht om een programma van 60.000 m² bvo te realiseren, is met de 6^e herziening gestand gedaan. Omdat het programma en bouwvolume uit het bestemmingsplan Buiksloterham geconcentreerd zijn op het oostelijk afgesplitste deel, is in het ontwerp van voorliggende herziening het oostelijk gelegen kavel 39 een fsi toegekend van 3,8 en voor het westelijke afgesplitste deel een f.s.i van 0. Bij herberekening mede naar aanleiding van de zienswijze is gebleken dat voor het westelijk afgesplitste gedeelte een programma van 2.370m² bvo te weinig is opgenomen. Met het toevoegen van een f.s.i. voor de nieuwe afgescheiden kavel van 0,49 wordt dit gecorrigeerd.

Nadere toelichting:

Kavel 39 een oppervlakte heeft van 20.060m². Bij de berekening van de f.s.i. dient de oppervlakte waarop de toren van 100m mogelijk is bij de berekening niet wordt meegenomen (aldus artikel 4.2 onder f van de regels van het vigerend bestemmingsplan Buiksloterham uit 2009). De oppervlakte van het gebied waar een maximum bouwhoogte van 100m is opgenomen is 1.942m².

Dit betekent dat voor de berekening van de fsi moet worden uitgegaan van een oppervlakte van 18.118 m² (=20.060 m² minus 1.942m²) en dat komt bij een fsi van 3 neer op een programma van ca 54.354m² bvo.

Onder voorliggende herziening heeft het bestemmingsvlak Gemengd ter plaatse van kavel 39 een oppervlakte van 15.622 m². Daarvan is 1.942m² de oppervlakte van het gebied waar een maximum bouwhoogte geldt van 100 m. Met een fsi van 3,8 is hier een programma mogelijk van ca 51.984 m² bvo.

Het verschil aan het programma van 2.370m² bvo wordt herverdeeld op de westelijke nieuwe kavel. De oppervlakte dit nieuwe afgescheiden bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 4.858m². Bij een fsi van 0,49 voor deze kavel is een programma van 2.370m² bvo hierop mogelijk. Daarmee wordt het totaal van het programma met deze herziening beleidsneutraal voortgezet.

Voor het bepalen van het *totale* programma op kavel 39 wordt het programma dat mogelijk is op het gebied waar een maximum bouwhoogte geldt van 100m, separaat toegevoegd. Voor de invulling van het programma kan worden uitgegaan van een bouwprogramma van 10.000m² bvo. Dit betekent dat onder het aangepaste bestemmingsplan na voorliggende herziening een totaalprogramma op kavel 39 oostelijk van de westelijke ontsluiting mogelijk is van 61.984 m² bvo. Daarmee kan het programma uit de vaststellingsovereenkomst gestand doen vinden. Deze 6^e herziening maakt op deze wijze niet meer programma en bouwvolume mogelijk dan de vigerende regelingen en is daarmee beleidsneutraal.

Afgelopen jaar zijn er diverse gesprekken met adressanten en gemeente gevoerd. In februari 2022 heeft een overleg plaatsgevonden tussen KWP/Ymere en gemeente en zijn er een aantal uitgangspunten op hoofdlijnen geformuleerd waarop beide partijen vertrouwen hadden om de ontwikkeling van kavel 39 verder vorm te geven. De uitgangspunten en nadere afspraken kunnen worden vastgelegd in een bouwvelopovereenkomst, dat geldt ook voor afspraken over de benodigde juridisch-planologische procedure die beoogde ontwikkeling van kavel 39 mogelijk moet maken.

Als hierboven aangegeven hebben adressanten in de lopende gesprekken met de gemeente medio mei 2022 het verzoek gedaan om bij vaststelling nog een wijziging toe te voegen teneinde een substantieel programma toe te kennen op westelijk afgescheiden kavel (kavel 39west) mogelijk te maken. Tijdens de gesprekken hebben zij hun wens kenbaar gemaakt. Op verzoek hebben adressanten hun wens onderbouwd met een memo, welke memo op 21 mei 2022 per mail is verzonden en door ons is ontvangen. Wij beschouwen dit verzoek als separate wens dat losstaat van de eerder ingediende zienswijze. Gezien de samenhang met het voorliggende herziening beantwoorden we de wens van adressanten in deze nota van beantwoording.

Kort samengevat stellen adressanten dat zij een ontwikkelrecht hebben op kavel 39 en dat het nieuwe tracé van de westelijke ontsluitingsweg kavel doorsnijdt en er een nieuw perceel ontstaat aan de westzijde (kavel 39a). Kavel 39 wordt evenredig kleiner. Het nieuwe kavel afgescheiden kavel (kavel 39a) heeft geen bouw mogelijkheden. Het verzoek van adressanten is om een planologische regeling op te nemen die aansluit bij de Herijking van het investeringsbesluit Buiksloterham 2020 (HIB) zodat een voortvarende planontwikkeling van die percelen mogelijk wordt gemaakt. Adressanten doen als voorstel om de fsi van kavel 39a te verhogen van 0 naar 5. Het toevoegen van aanduiding op de verbeelding voor maximum bouwhoogte van 60 meter en een voorstel voor aanpassing van de parkeernormen volgens

het HIB en het maximum percentage woningbouw voor 70% waarbij dan deze vrij uitwisselbaar is met kavel 39, zodat daar 100% wonen mogelijk is. Of de toevoeging kan worden gedaan zonder opnieuw ter inzagelegging geeft adressanten aan dat volgens de Afdeling bestuursrechtspraak slechts de afwijking van het ontwerp naar het aard en omvang zo groot zijn dat wezenlijk een ander plan is vastgesteld, de wettelijke procedure opnieuw doorlopen moet worden (waarbij verwezen wordt naar AbRS 16 maart 2022, ECLI:NL:RVS:2022:773). Daarbij geven ze aan dat in de meeste gevallen in de jurisprudentie daarvan geen sprake is. Het uitgangspunt is dat wijzigingen mogelijk zijn en dat een nieuwe ter inzage legging niet nodig is, tenzij de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zo groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld. De afdeling beoordeelt dat 'in verhouding tot wat het plan mogelijk maakt'. Een wijziging kan op zichzelf best substantieel zijn maar niettemin in het licht van alle omstandigheden van het geval, niet leiden tot een wezenlijk ander plan. Daarbij worden in onderliggende zaak genoemd dat de wijzigingen voortkomen uit de zienswijze van KWP/Ymere; de bestemming van de percelen en de bestemmingsgrenzen gelijk blijven, en - kort samengevat - dat de planologie voor het gehele gebied gelijk blijft en ten opzichte van het huidige gebruik van de gronden in het plangebied vormen de aanpassingen ook geen bijzondere afwijking. Er zijn geen bijzondere (kwetsbare) belangen waarvoor de wijzigingen tot een andere afweging leiden.

Adressanten stellen voorts dat op grond van het voorgaande er geen aanleiding is om te spreken van een wezenlijk ander plan en kunnen de wijzigingen naar aanleiding van de naar gebracht zienswijze zonder nieuwe ter inzage legging wordt gebracht.

Reactie gemeente:

Als gezegd, voorliggende herziening van het bestemmingsplan heeft tot doel het zuidelijk gedeelte van de van de westelijke ontsluitingsweg 38m in oostelijke richting op te schuiven. De herziening is beleidsneutraal van karakter: de bouwmassa's op grond van het oude bestemmingsplan blijven in de herziening ongewijzigd. Er wordt geen nieuw programma of nieuw beleid meegenomen.

De realisering van het zuidelijke deel van de westelijke ontsluitingsweg staat gepland op medio 2025-2026. Deze is, naast de aanleg van de westelijke ontsluitingsweg nodig voor de verdere ontwikkeling van Buiksloterham en dit gedeelte van Buiksloterham in het bijzonder. Met name als de ontwikkeling van dit gebied van Buiksloterham verder vorm krijgt kan veel (bouw)verkeer dan ook via de westelijke ontsluitingsweg worden afgevoerd. De bestaande infrastructuur van het gebied (o.a. namelijk via de drukke Ridderspoorweg) wordt daarmee ontlast.

Daarnaast is de realisatie van de westelijke ontsluitingsweg van belang vanwege de daarop aansluitende infrastructurele projecten elders in Buiksloterham. Voor de ontwikkeling van het gebied is het van belang dat spoedig tot de bouw van de weg en de brug kan worden overgegaan.

Wij respecteren de vaststellingsovereenkomst met partijen en wij zijn bereid om met partijen nader invulling te geven voor de ontwikkeling van dit gebied. In lijn met de vaststellingsovereenkomst zijn we met adressanten in overleg om tot een invulling van het gebied te komen aan de hand van een nog op te stellen bouwenvelop. Bij overeenstemming van de bouwenvelop en de bouwenvelopovereenkomst zijn wij voornemens een passende planologische procedure te doorlopen en over te gaan tot de gronduitgifte via erfpacht.

Het door adressanten in medio mei 2022 aangegeven verzoek om bij vaststelling het ruime planologisch beeld op te nemen, dat - kort samengevat - overeenkomt met het beeld als beschreven in het HIB voor kavel 39a, kan daarom geen doorgang vinden. Dit leidt, door met name het toevoegen van de substantiële bouwmassa's op deze locatie ten opzichte van het

ontwerp, tot structurele aanpassing van het plan dat noopt tot zowel het opnieuw doorlopen van onze interne procedure (namelijk de voorgeschreven adviesaanvraag bij het Stadsdeel) als de voorgeschreven wettelijke voorbereidingsprocedure voor het bestemmingsplan.

De toevoeging leidt met name voor het gebied kavel 39 en de westelijke afgescheiden kavel 39a tot een wezenlijk ander plan; de insteek van het plan is namelijk om het beleidsneutraal de verlegging van de westelijke ontsluitingsweg met ca 38 meter in oostelijke richting mogelijk te maken. In het plan wordt geen nieuw programma en geen nieuwe beleidsuitgangspunten en ontwikkelingen meegenomen. De bouwmassa dat mogelijk is op grond van het vigerend bestemmingsplan blijft na herziening ongewijzigd. De toegewezen bouwmassa in het ontwerp op dit afgescheiden kavel bedraagt, vanwege de fsi van 0, nagenoeg niks. Bij herberekening blijkt dit overigens niet terecht en stellen we bij vaststelling voor dit gedeelte een fsi voor van 0,49 (zie voor nadere toelichting hierover, de reactie bij punt 2 hieronder met kop 'Afgesplitst bestemmingskavel voldoet niet aan de wet'). Enige bouw mogelijkheden op de afgescheiden kavel is daarmee alleen beperkt mogelijk. Het toevoegen van het programma vergelijkbaar uit het HIB, waarbij overigens ook de verkaveling zou moeten worden aangepast aangezien de westelijk afgescheiden kavel een andere omvang heeft dan de kavelindeling op grond van het HIB, is duidelijk van een andere orde. Daarnaast benadrukken wij hier dat met adressanten nog geen overeenstemming is bereikt over de uitgangspunten van de ontwikkeling op kavel 39,

Het gehoor geven van het verzoek in deze fase van de tot standkoming van het bestemmingsplan (namelijk tegen vaststelling) betekent een onaanvaardbare vertraging van de procedure voor het realiseren van de westelijke ontsluitingsweg en brug. Dit leidt tot vertraging van de ontwikkeling van het gebied, en is om die reden al ongewenst. De vertraging ontstaat omdat vanwege de ingrijpende aanpassing dat de planologische procedure opnieuw doorlopen moet worden en dat de voorgestelde bouwmassa's ruimtelijk onderbouwd en onderzocht moeten worden op hun effecten op de omgeving. Daarnaast dient er overeenstemming te zijn tussen partijen over de uitgangspunten in een bouwenvelop en een bouwenvelopovereenkomst.

De gemeente wijst om die reden het verzoek af, en wil met adressanten komen tot een bouwenvelop en bouwenvelopovereenkomst, welke dan te zijner tijd met een passende planologische procedure mogelijk wordt gemaakt.

Het voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met de jurisprudentie op grond waarvan bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met concrete initiatieven. Het verzoek van adressanten om voor kavel 39west een ruim stedenbouwkundig programma als in het HIB op te nemen is, samenvattend van het bovenstaande, niet passend in voorliggende herziening aangezien voorliggende herziening gericht is om de verlegging van de westelijke ontsluitingsweg beleidsneutraal mogelijk te maken en om geen nieuw programma op te nemen. Daarnaast betekent de voorgestelde toevoeging vanwege de ingrijpendheid ten opzichte van het ontwerp, dat het noodzakelijk is de procedure van het bestemmingsplan opnieuw te doorlopen waarbij het voorgestelde programma nog moet worden onderzocht en onderbouwd op de ruimtelijke effecten op de omgeving. Dat dit naar aanleiding van een zienswijze zou moeten plaatsvinden of dat geen bijzondere belangen aanwezig zouden zijn maakt dit niet anders.

Het verzoek van adressanten kan in deze fase niet meegenomen worden in voorliggende herziening. Er is op dit moment (nog) geen overeenstemming met gemeente en ontwikkelaar over de inrichting van het gebied. Daarnaast zou het meenemen van het algemene kader als voorgesteld door adressant in deze fase van het bestemmingsplan, een onaanvaardbare vertraging voor de bouw van de westelijke ontsluitingsweg en brug tot gevolg hebben. . Zoals gezegd, voor het oostelijk deel is wel rekening gehouden met het ontwikkelrecht.

Het voorliggend bestemmingsplan geeft blijk van een belangenafweging. Naast het belang van de Gemeente Amsterdam om de westelijke ontsluiting gewijzigd te kunnen realiseren en te laten aansluiten op het noordelijk gedeelte waardoor een betere aansluiting op de Klaprozenweg mogelijk is, is het belang van adressant om een programma van 60.000 m² te kunnen (blijven) realiseren, betrokken bij het ontwerpbestemmingsplan. Het belang van adressant om in de fase tegen vaststelling het algemene kader die aansluit bij het Herijking van het investeringsbesluit Buiksloterham voor kavel 39a toe te voegen in voorliggende herziening weegt niet op tegen het algemene belang van tijdige realisatie van de westelijke ontsluitingsweg.

Adressant merkte op dat het vrije zicht door het afgesplitste bestemmingsvlak wordt belemmerd, vanwege maximaal 70 meter hoge bebouwing. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet echter op het afgesplitste bestemmingsvlak in een beperkte bouwmogelijkheid vanwege de maximum f.s.i. van 0,49. In aanvulling daarop zij opgemerkt dat hier de algemene maximum bouwhoogte geldt van 30 meter als aangegeven in artikel 4.2 aanhef en onder b van de regels bij het bestemmingsplan Buiksloterham uit 2009. Het standpunt van appellant dat 70 meter hoge bebouwing mogelijk is, wordt niet gevolgd.

Het is de bedoeling dat het afgesplitste bestemmingsvlak in de toekomst als onderdeel van een initiatief volgens de Herijking Investeringsnota Buiksloterham 2020 (HIB) via een eigen planologische procedure wordt ontwikkeld. Dit afgesplitste bestemmingsvlak 'Gemengd' voorziet in een beperkt bouwprogramma waarmee het verlies aan bouwmogelijkheden wordt gecompenseerd. Wel is het mogelijk dit bestemmingsvlak voor doeleinden te gebruiken die in de bestemmingsomschrijving zijn vermeld.

2. Afgesplitste bestemmingsvlak voldoet niet aan wet

Adressant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan niet aan de wet voldoet, omdat de fsi op het afgesplitste bestemmingsvlak 0 is en dat betekent dat er niet gebouwd mag worden. Dit is innerlijk tegenstrijdig met de bestemming 'Gemengd' en het feit dat een maximum bouwhoogte van 70 meter geldt. Voor de ontwikkeling van het afgesplitste perceel had een wijzigingsbevoegdheid moeten worden opgenomen. Het bestemmingsplan is volgens adressant ook in strijd met de rechtszekerheid, omdat niet blijkt wat de gewenste ruimtelijke invulling is van het afgesplitste bestemmingsvlak.

Reactie

Het is juist dat het ontwerpbestemmingsplan in de bestemming 'Gemengd' en een fsi van 0 voor het afgesplitste bestemmingsvlak voorziet. Hiermee is - behoudens de herverdeling van fsi waarvoor de verklaring hiervoor al is gegeven - zo dicht mogelijk bij de bestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan gebleven. Bij herberekening na het ontwerp is gebleken dat circa 2.370 m² bvo aan bouwprogramma te weinig is verdisconteerd in voorliggende herziening. Voor de berekening daarvoor wordt hier korthedshalve verwezen naar de reactie onder 1. Hierboven. Om die reden wordt aan de afgescheiden kavel een f.s.i. toegekend van 0,49.

Het is de bedoeling dat het afgesplitste bestemmingsvlak in de toekomst als onderdeel van een initiatief volgens de Herijking Investeringsnota Buiksloterham 2020 via een eigen planologische procedure wordt ontwikkeld.. Dit afgesplitste bestemmingsvlak 'Gemengd' voorziet daarom slechts in het surplus aan bouwprogramma van 2.370 m² bvo dat aan deze kavel is herverdeeld. Hierbij gelden nog wel de aanduiding maximum percentage woningbouw en de aanduiding 'aaneengebouwd'. In het ontwerp is op de verbeelding opgenomen 'maximum [vrije tekst]: 70'. Per abuis is hier de 'vrije tekst' ruimte niet ingevuld. Hier had

moeten staan 'maximum percentage woningbouw' en dan het getal 70 . Daarvoor verwijzen we hier naar de passage die hierover in de toelichting van de partiele herziening is opgenomen (zie paragraaf 2.2.2 en dan onder de kop '*Floorspace index en maximaal percentage woningbouw*') . Daar staat dat het programma van het Bestemmingsplan Buiksloterham binnen de bestemming 'Gemengd' mogelijk was, onveranderd blijft. En verder staat: "(...)Het maximaal percentage woningbouw was en blijft 70% (...)" Per abuis is de tekst 'percentage woningbouw' niet goed op de verbeelding van het ontwerp aangegeven. Bij vaststelling is deze omissie als ambtshalve aanpassing gecorrigeerd. Deze aanpassing staat bij de nota van wijzigingen aangegeven.

Voor dit afgescheiden perceel geldt op basis van artikel 4.2 aanhef en onder a. van de regels van het bestemmingsplan Buiksloterham de algemene maximum bouwhoogte van 30 meter. Naast deze (beperkte) bouwmogelijkheden is het ook mogelijk dit bestemmingsvlak voor doeleinden te gebruiken die in de bestemmingsomschrijving zijn vermeld.

Het voorliggende bestemmingsplan is niet op een andere ontwikkeling dan een gewijzigde realisatie van de westelijke ontsluiting gericht. Een wijzigingsbevoegdheid voor het in verband hiermee afgesplitste bestemmingsvlak is hier daarom niet op zijn plaats. Overigens zou bij een wijzigingsbevoegdheid ook inzicht gegeven moeten worden in de omgevingsaspecten van de ontwikkeling die op grond van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk is. Ook omdat er nog geen concrete initiatieven zijn voor de ontwikkeling van het afgesplitste westelijk deel en de verwachting is dat de ontwikkeling hier pas over 10 jaar zal plaats vinden, is volstaan door hier geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden toe te kennen behalve dan het surplus aan bouwprogramma van in totaal 2.370 m² bvo als hierboven aangegeven.

3. Motivering voor tracé ontoereikend

Adressant merkt op dat met de stelling dat geen alternatief voorhanden is, niet toereikend is gemotiveerd dat daarvoor ook het zuidelijke tracé moet verschuiven.

Reactie

Voor het logisch en goed laten aansluiten zal het zuidelijk gedeelte toch met een zelfde afstand verschoven moeten worden als het noordelijk tracé is verschoven. Dit blijkt uit de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan die eigenlijk voor zichzelf spreekt. De verplaatsing is in lijn met het tracé zoals vastgelegd in het Investeringsbesluit uit 2020 (HIB). Het is een verkeerstechnische verbetering, omdat er een betere aansluiting op de Klaprozenweg ontstaat. De westelijke ontsluiting ontlast de Ridderspoorweg, waardoor Buiksloterham en Overhoeks beter ontsloten worden.

4. Noodzaak positieve advisering Rijkswaterstaat niet toereikend gemotiveerd

Adressant merkt op dat de planregel dat Rijkswaterstaat betrokken moet worden bij de uitwerking van een bouwontwerp voor het hoogteaccent in verband met mogelijke effecten op de werking van de zendmast op de kop van het Johan van Hasseltkanaal, niet toereikend is gemotiveerd. Adressant wijst er verder op dat in de planregel over 'walradar' wordt gesproken en in de toelichting over zendmast. Uit niets blijkt volgens adressant welke effecten zich zouden kunnen voordoen en waarom die zich alleen voor de 100 meter hoge bebouwing kan voordoen en niet ook voor de andere (hoge) bebouwing die dichterbij het water is gelegen.

Reactie

Op de kop van het Johan van Hasseltkanaal is sinds 2012 een walradar ten behoeve van het scheepvaartverkeer aanwezig.

Bij het tot stand komen van het ontwerp zijn er overleggen gevoerd met Rijkswaterstaat op grond waarvan we gemeend hebben om een adviesverplichting in artikel 4 van de regels van het ontwerp bestemmingsplan op te nemen die ertoe strekt dat een positief advies van Rijkswaterstaat over het bouwontwerp moet worden overgelegd. De achtergrond van deze bepaling is dat op deze wijze Rijkswaterstaat betrokken bij de verdere ontwikkeling van de toren. Rijkswaterstaat heeft toegelicht dat per gebouw het formaat, vorm en materiaal gebruik een belangrijke rol spelen bij het blokkeren en/of weerkaatsen van radargolven met als gevolg dat directe radargolven verstoord worden (interference), targets wegvallen of meermaals worden weergegeven met alle risico's voor de scheepvaart die dat oplevert. Het is juist dat alle bouwwerken, en niet alleen de toren, dicht op het IJ een mogelijk effect hebben op de radarsystemen.

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze is met Rijkswaterstaat overleg gevoerd over de walradar. Daarbij heeft Rijkswaterstaat aangegeven dat het voornemen is om de reikwijdte van de walradar aan te passen door de sector blanking van de walradar te vergroten. De sector blanking is het gebied dat door de radar niet wordt waargenomen. De reikwijdte van de walradar bij de kop van het Johan van Hasseltkanaal komt in de zuidoostelijke richting te liggen over het IJ evenwijdig aan de kade van de Grasweg richting het Centraal Station. Aan de noordzijde richting het Zijkanaal I tot aan de Theo Fransmanbrug aan de Papaverweg tussen Buiksloterham en het NDSM-terrein. De walradar kijkt dan niet meer in het Johan van Hasseltkanaal. Daardoor is geen noodzaak meer om een adviesverplichting voor de toren voor te schrijven.

Uit nader overleg met Rijkswaterstaat is echter gebleken dat een dergelijke adviesverlichting, ondanks het vergroten van de sector blanking, vooralsnog wel nodig is op de kavels ten westen van de westelijke ontsluitingsweg, ook al liggen deze kavels buiten het nieuwe richtgebied van de walradar. Dit heeft te maken met de zgn. zijlus (sidelobe) effecten. Bouwwerken in dit gebied kunnen negatieve impact hebben op de werking van het walradarsysteem vanwege reflectie op de walradar. Momenteel wordt onderzocht wat de precieze effecten van bebouwing in de nabijheid op de walradar kan zijn. In afwachting van de uitkomsten van het onderzoek wordt in voorliggend bestemmingsplan vooralsnog een vrijwaringszone voor de walradar opgenomen voor het gebied in plangebied ten westen van de westelijke ontsluitingsweg. Voor dit gebied is in voorliggend bestemmingsplan om die reden op de verbeelding de aanduiding 'vrijwaringszone-radar' opgenomen. In de regels behorende bij deze aanduiding is voorgeschreven dat voor bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is vereist, een positief advies van Rijkswaterstaat moet worden overgelegd. Rijkswaterstaat beoordeelt of het bouwontwerp aantoonbaar negatieve gevolgen heeft voor de werking van de walradar. Deze adviesverplichting is vergelijkbaar met de oude adviesverplichting zoals was opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan bij de toren op kavel 39.

In het plan is eveneens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorzover de resultaten uit het onderzoek aanleiding is om de vrijwaringszone-radar op de verbeelding aan te passen. Deze wijzigingsbevoegdheid geeft het plan de nodige flexibiliteit: het college van burgemeester en wethouders is op grond hiervan bevoegd om de zone op de verbeelding aan te passen (te vergroten, verkleinen of te verwijderen) mocht daartoe aanleiding bestaan naar aanleiding van het onderzoek, danwel vanwege nieuwe technische inzichten of dat nieuwe ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Naar aanleiding van deze zienswijze is de toelichting aangepast door te verwijzen naar de 'walradar' in plaats van de 'zendmast' en is de aanpassing van de blanking site van de walradar verwerkt. Artikel 4 lid b van het ontwerp bestemmingsplan Buiksloterham 6^e herziening komt te vervallen. Aan de verbeelding wordt een de aanduiding 'vrijwaringszone – radar' toegevoegd met een daartoe strekkende nieuwe aanduidingsregel in artikel 12. De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met een passage over deze aanpassing. In artikel 12 wordt toegevoegd:

"Aan de verbeelding wordt toegevoegd de specifieke gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar'

Na artikel 14 van de regels van het bestemmingsplan Buiksloterham wordt toegevoegd:

'Artikel 14a Algemene aanduidingsregels,

14a.1 vrijwaringszone – radar

14.1.1. Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – radar' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen van de functie van de in het aangrenzende gebied gesitueerde walradar ten behoeve van het scheepvaartverkeer nabij de kop van het Johan van Hasseltkanaal.

14.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone- radar' is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk verplicht een positief advies van Rijkswaterstaat over het bouwontwerp te overleggen. Een positief advies wordt slechts onthouden indien het bouwontwerp aantoonbaar negatieve gevolgen voor de werking van de walradar ten behoeve van het scheepvaartverkeer nabij de kop van het Johan van Hasseltkanaal heeft.

14.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de aanduiding 'vrijwaringszone – radar' wordt gewijzigd of verwijderd, indien nieuwe onderzoeksresultaten, nieuwe technische inzichten, of nieuwe ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.'

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de op de verbeelding opgenomen maatvoeringsaanduidingen aan te vullen en in de regels komt artikel 4 lid b te vervallen. De toelichting van het bestemmingsplan is daar waar nodig verduidelijkt en aangevuld.

In de Nota van wijzigingen zijn de voorgestelde wijzigingen opgenomen.

Bijlagen

Afschriften zienswijzen

14 Gemeente
26 Amsterdam
28 11 JUNI 2021

Overname

De raad van de gemeente Amsterdam
directeur Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Rotterdam, 9 juni 2021
Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Buiksloterham 6^e herziening'
Onze referentie: 690083
Uw referentie: NL.IMRO.0363.N2005BPGST-OW01

Geachte leden van de raad,

Hierbij breng ik namens Kondor Wessels Projecten B.V., gevestigd te (7461 BA) Rijssen aan de Reggesingel 4 (hierna: "KWP"), en Ymere Ontwikkeling B.V. gevestigd te (1019 GW) Amsterdam aan de Jollemanhof 21 (hierna: "Ymere"), zienswijzen naar voren over het ontwerpbestemmingsplan 'Buiksloterham 6^e herziening' dat tot en met 16 juni 2021 ter inzage ligt.

1. Vaststellingsovereenkomst

- 1.1. KWP en Ymere zijn partij bij een Vaststellingsovereenkomst met de gemeente. Zij hebben op grond van die Vaststellingsovereenkomst een exclusief ontwikkelrecht op het perceel aan de kop van de Distelweg 90 zoals gearceerd aangegeven op de kaart die als bijlage B deel uitmaakt van de Vaststellingsovereenkomst (hierna: "het Perceel").
- 1.2. In het vigerende bestemmingplan heeft het Perceel de bestemming 'Gemengd' (GD). Er geldt een maximale bouwhoogte van 30 meter langs de Distelweg en 60 meter resp. 100 meter langs het Johan van Hasseltkanaal. De maximale floorspace-index is 3,0. De gebieden waar een maximum bouwhoogte van 100 meter geldt, worden overigens bij het bepalen van de floorspace-index niet betrokken (artikel 4.2 sub f planregels). Het maximaal percentage woningbouw is 70%.
- 1.3. De oostelijke grens van het zuidelijke deel van het ontwerpbestemmingsplan ('het bestemmingsvlak rechtsonder') is gelijk aan de oostelijke grens van het Perceel. De wijziging is daar dus toegesneden op het Perceel.

HabrakenRutten is de handelsnaam van Habraken Rutten Advocaten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam (KvK Rotterdam nr. 64781267). De algemene voorwaarden van HabrakenRutten, waarin een beperking van aansprakelijkheid, de toepasselijkheid van Nederlands recht en de exclusieve bevoegdheid van de rechtbank te Rotterdam zijn bedongen, zijn op alle opdrachten van toepassing. De algemene voorwaarden worden op verzoek toegezonden, maar zijn eveneens te vinden op www.habrakenrutten.com.

HabrakenRutten is the trade name of Habraken Rutten Advocaten B.V., with registered office in Rotterdam (Chamber of Commerce Rotterdam no. 64781267). HabrakenRutten's general terms and conditions, which stipulate a limitation of liability, the applicability of Dutch law and the exclusive jurisdiction of the District Court of Rotterdam, are applicable to all work performed. A copy of the general terms and conditions is available on request or at www.habrakenrutten.com.

- 1.4. De met het ontwerpbestemmingsplan beoogde verschuiving van het tracé van de westelijke verkeersontsluitingsweg heeft als consequentie dat de gemeente het exclusief ontwikkelrecht voor het Perceel niet kan honoreren. Het beoogde nieuwe tracé loopt namelijk aan de westelijke zijde door het Perceel.
- 1.5. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (o.a. 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9520) is het feit dat tussen KWP/ Ymere en de gemeente een overeenkomst is gesloten, een omstandigheid die de raad bij de vaststelling van het plan in zijn overwegingen dient te betrekken. Het ontwerpbestemmingsplan geeft hiervan onvoldoende blijk.

2. Gestand doen afspraak

- 2.1. De toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan (§ 2.2.2 onder het kopje 'Floorspace index en maximaal percentage woningbouw') vermeldt het volgende:

Wel is de fsi van het oorspronkelijke onderste bestemmingsvlak herverdeeld, waardoor op het bestemmingsvlak rechtsonderin per saldo hetzelfde programma mogelijk is als voor deze herziening mogelijk was op het ongedeelde bestemmingsvlak. Hiermee kan de gemeente een afspraak met een gegadigde voor deze kavel gestand doen.
- 2.2. Deze passage verwijst naar de Vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente en KWP/Ymere en de daarin opgenomen afspraken. De overweging in deze passage is evenwel ontoereikend. Anders dan de toelichting stelt, kan de gemeente niet met een enkele wijziging van de fsi de afspraak met KWP/ Ymere gestand doen.
- 2.3. Allereerst miskent deze overweging dat de gemeente het Perceel waarvoor KWP/ Ymere een exclusief ontwikkelrecht hebben, niet langer volledig kan uitgeven; het nieuwe tracé van de ontsluitingsweg loopt immers door het Perceel. Daardoor kan de gemeente de afspraak dus hoe dan ook niet ongewijzigd gestand doen. Het voornemen het tracé voor de ontsluitingsweg te verleggen, noopt tot aanpassing van wijze waarop de gemeente uitvoering aan de afspraken kan geven.
- 2.4. Daarnaast miskent de overweging dat ook al zou 'per saldo hetzelfde programma als voor deze herziening mogelijk was op het ongedeelde bestemmingsvlak' mogelijk worden gemaakt, dit niet betekent dat sprake is van een – overigens terecht tot kennelijk uitgangspunt genomen - gelijkwaardige situatie ten opzichte van de situatie vóór de herziening.
- 2.5. In het ontwerpbestemmingsplan "worden de huidige gemengde bestemmingen deels gewijzigd in een verkeersbestemming en vice versa" (§ 2.2 toelichting). Volgens de toelichting (§ 2.2.2) worden de bestemmingen "beleidsneutraal omgewisseld".

- 2.6. In de toelichting (§ 2.2.2 onder het kopje 'Floorspace index en maximaal percentage woningbouw') staat hierover vermeld:

Het is de bedoeling dat het afgesplitste bestemmingsvlak in de toekomst als onderdeel van een initiatief volgens de Herijking Investeringsnota Buiksloterham 2020 via een eigen planologische procedure wordt ontwikkeld. Van een concreet initiatief voor planontwikkeling is ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan geen sprake.

- 2.7. KWP/ Ymere stellen zich op het standpunt dat zij op grond van de Vaststellingsovereenkomst (ook) een exclusief ontwikkelrecht hebben op dat 'afgesplitste bestemmingsvlak'. Dat exclusieve recht volgt namelijk de systematiek van het ontwerpbestemmingsplan: het deel van het Perceel dat in het ontwerpbestemmingsplan een verkeersbestemming krijgt, wordt aangevuld met het deel dat 'vice versa' in het ontwerpbestemmingsplan een gemengde bestemming krijgt. Volgens de toelichting (§ 2.2.2) worden de bestemmingen "beleidsneutraal omgewisseld". Daaraan zou dan uitvoering kunnen worden gegeven. Op deze wijze wordt ook in de nieuwe beoogde situatie tegemoet gekomen aan de bedoeling van partijen bij de Vaststellingsovereenkomst. Uit voorgaande overweging blijkt ten onrechte niet dat de gemeente dit onderkent.
- 2.8. Het ontwerpbestemmingsplan gaat eraan voorbij dat tussen het perceel en het IJ in het huidige bestemmingsplan geen bouwperceel is gelegen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het vrije zicht vanaf het Perceel belemmerd door (maximaal 70 meter hoge) bebouwing op het 'afgesplitste bestemmingsvlak'. Ook al zou op het resterende gedeelte van het Perceel qua brutovloeroppervlak 'per saldo hetzelfde programma' kunnen worden gerealiseerd, dan is door de verslechterde 'kwaliteit' van de locatie, toch geen sprake van een gelijkwaardig alternatief. Ook overigens is een grotere floorspace-index c.q. een groter brutovloeroppervlak op een kleiner perceel niet gelijkwaardig. Hetgeen kennelijk wordt beoogd – namelijk een gelijkwaardig alternatief bieden – wordt dus niet bewerkstelligd.
- 2.9. Anders dan de toelichting stelt (§ 2.2.2.) is het door de wijzigingen van de planologische regeling voor het Perceel en het afgesplitste perceel ook niet zo dat de bestemmingen "beleidsneutraal omgewisseld" zijn. Daarvan zou wel sprake zijn indien het hoogteaccent op de kop van de Distelweg – ten westen van de ontsluitingsweg - zou komen. Dat ligt ook stedenbouwkundig voor de hand omdat aan het noordelijk deel van de ontsluitingsweg, aan de Papaverweg ook een vergelijkbaar hoogteaccent van 100 meter is voorzien. Die ligt wel ten westen van de ontsluitingsweg. Een werkelijk beleidsneutrale omwisseling die ook in overeenstemming is met de Vaststellingsovereenkomst, zou inhouden dat de bestemmingsregeling die op grond van het vigerende bestemmingsplan op het tracé van de nieuwe weg ligt, wordt verplaatst naar het nieuwe perceel ten westen van de nieuwe

ontsluitingsweg en dat het exclusieve ontwikkelrecht van KWP/ Ymere 'ook' voor dat nieuwe perceel komt te gelden.

3. Overige opmerkingen

- 3.1. Onverminderd het voorgaande, voldoet de bestemmingsplanregeling voor het 'afgesplitste' bestemmingsvlak niet aan de wet. Voor dat perceel geldt volgens de aanduiding op de verbeelding een maximale floorspace-index van 0. Dat betekent dat ter plaatse niet gebouwd mag worden. Een maximale floorspace-index van 0 betekent immers hetzelfde als een maximaal toegelaten brutovloeroppervlak van 0 m². Het toegelaten gebruik overeenkomstig de bestemming 'Gemengd' en het feit dat een maximum bouwhoogte van 70 meter geldt, impliceren dat ter plaatse bebouwing is beoogd. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt innerlijk tegenstrijdig.
- 3.2. Indien – zoals in de toelichting wordt aangegeven - dit perceel "via een eigen planologische procedure wordt ontwikkeld", dan zou daarvoor een wijzigingsbevoegdheid (met daarvoor geldende voorwaarden) moeten worden opgenomen. Die ontbreekt evenwel.
- 3.3. De in het ontwerpbestemmingsplan neergelegde systematiek is ook in strijd met de rechtszekerheid. Uit het bestemmingsplan blijkt immers niet wat de door de planwetgever gewenste ruimtelijke invulling van het perceel is. Dat is immers – om de innerlijke tegenstrijdigheid ongedaan te maken - onderwerp van 'een eigen planologische procedure'.
- 3.4. KWP/ Ymere merken over het ontwerpbestemmingsplan verder nog het volgende op.
- 3.5. De toelichting (§ 2.2.1) stelt: "*het zuidelijk gedeelte van de westelijke ontsluiting volgt, wat de verschuiving betreft, het noordelijke gedeelte. Voor de nieuw beoogde situering van het tracé is geen alternatief voorhanden, omdat beide tracés op elkaar moeten aansluiten*". De stelling dat geen alternatief voorhanden is, wordt verder niet gemotiveerd. Natuurlijk moeten de noordelijke en zuidelijke tracés op elkaar aansluiten, maar daarmee is niet toereikend gemotiveerd dat daarvoor het zuidelijke tracé ook daadwerkelijk moet verschuiven. Deze verschuiving was in de 5^e herziening – voor het noordelijke tracé – ook niet genoemd. Gelet op de consequenties van de verschuiving van het tracé moet toereikender zijn onderbouwd dat daadwerkelijk geen alternatieven voor handen zouden zijn.
- 3.6. In artikel 4 lid 2 van de planregels is bepaald:

Ter plaatse waar op de verbeelding de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte' 100 meter is opgenomen is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van het gebouw verplicht een positief advies van Rijkswaterstaat over het bouwontwerp te overleggen.

Een positief advies wordt slechts onthouden indien het bouwontwerp negatieve gevolgen voor de werking van de walradar ten behoeve van het scheepvaartverkeer nabij de kop van het Johan van Hasselkanaal heeft.

- 3.7. De noodzaak van deze planregel is niet toereikend gemotiveerd. In de toelichting staat hierover uitsluitend het volgende:

Op de kop van het Johan van Hasselkanaal is een zendmast van Rijkswaterstaat ten behoeve van het scheepvaartverkeer aanwezig. Het bouwontwerp voor het hoogteaccent van maximaal 100 meter op het bestemmingsvlak rechtsonderin het plangebied zou mogelijk effecten op de werking van deze zendmast kunnen hebben. Rijkswaterstaat verzocht daarom hen te betrekken bij de uitwerking van een bouwontwerp voor dit hoogteaccent. Hierin voorziet een planregel dat Rijkswaterstaat adviseert over het bouwontwerp.

- 3.8. De enkele mededeling dat het hoogteaccent "mogelijk effecten op de werking van deze zendmast zou kunnen hebben" is niet onderbouwd. Uit niets blijkt over welke effecten het zou kunnen gaan en in welke mate dergelijke effecten zouden kunnen optreden door 'het hoogteaccent'. Opvallend is dat deze voorwaarde niet in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, terwijl dat bestemmingsplan ook hoogbouw mogelijk maakt. Overigens is er een discrepantie tussen toelichting en planregel: in de toelichting wordt gesproken over zendmast; de planregel spreekt over een 'walradar'. Wat daar ook van zij, uit niets blijkt welke effecten zich zouden kunnen voordoen en waarom die zich alleen voor de 100 meter hoge bebouwing kan voordoen en niet ook voor de andere (hoge) bebouwing die dichterbij het water is gelegen.

4. Slot

- 4.1. Het huidige ontwerpbestemmingsplan doet geen recht aan de afspraak die KWP/ Ymere met de gemeente hebben, namelijk de Vaststellingsovereenkomst. Hoewel uit de toelichting blijkt dat de gemeente die afspraak (vanzelfsprekend) gestand wil doen en daarnaast ook het uitgangspunt is om de bestemmingen 'beleidsneutraal' te wisselen, moeten KWP en Ymere vaststellen dat daarvan geen sprake is. Een goede reden waarom het ontwerpbestemmingsplan niet uitgaat van een logischer opzet – waarbij het overblijvende deel van het Perceel en het zogenoemde afgesplitste bestemmingsplan – in onderlinge samenhang worden ontwikkeld, zien KWP en Ymere niet.
- 4.2. KWP en Ymere zijn ervaren en betrouwbare partijen die graag uitvoering willen geven aan de Vaststellingsovereenkomst en daarmee een (verdere) positieve bijdrage willen leveren aan de verdere ontwikkeling van Buiksloterham. Graag voert zij (nader) overleg om deze beeldbepalende locatie op een passende wijze tot ontwikkeling te brengen.

Aangetekend

XX Gemeente
XX Amsterdam
XX 11 JUNI 2021

Ontvangen

R AANGETEKENDE BRIEF NL

NL Frankering betaald €9.05

71 gr.

202376

D

PostNL

10-06-2021 16:58

NL



3SRPKS557002866

1000CT 2758