



Gemeente Amsterdam

Dienst Ruimtelijke Ordening

Juridische en Milieuzaken

**Nota van Beantwoording
zienswijzen
bestemmingsplan
ArenAPoort West**

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 27-11-2013, NR. 225/1050
DE RAADSGRIFFIER,

Colofon

Opdrachtgever	Projectbureau Zuidoostlob
Opdrachtnemer	Dienst Ruimtelijke Ordening, Team Juridische en Milieuzaken De Dienst Ruimtelijke Ordening is onderdeel van de OntwikkelingsAlliantie en werkt daarin intensief samen met de diensten Infrastructuur Verkeer en Vervoer, Economische Zaken, het Ontwikkelingsbedrijf, ProjectManagement Bureau en het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam.
Datum	27 november 2013

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan ArenAPoort West met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 10 juli 2013 een publicatie plaatsgevonden in de digitale Staatscourant en de Echo. Het ontwerpbestemmingsplan ArenAPoort West heeft met ingang van 11 juli 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

Op de zienswijzen wordt hieronder inhoudelijk ingegaan. De zienswijzen zijn in samengevatte vorm weergegeven en zijn volledigheidshalve integraal als bijlage opgenomen.

1.1 Formele aspecten:

Van de volgende adressanten zijn zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan:

[illegible]

Overeenkomstig artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan door een ieder naar voren kunnen worden gebracht. Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen, zodat zij tijdig zijn ingediend.

Buiten de termijn van tervisielegging zijn geen zienswijzen ontvangen.

Inhoudelijke behandeling zienswijzen

Adressant 1

a. Nu doorvoeren wijziging bestemming naar functieverruiming

Adressant is van mening dat het in de plantoelichting beschreven wensbeeld voor een actueel juridisch planologisch kader met meer flexibiliteit in programma met onder meer een branche verruiming voor Villa ArenA zich niet verhoudt met de in dit bestemmingsplan opgenomen regeling, dat daarin niet voorziet.

Villa ArenA heeft vanwege de bestaande leegstand (25%) namelijk een urgente behoefte aan een ruimer aanbod om aansluiting te houden bij de huidige marktomstandigheden.

Volgens de plantoelichting onderschrijft de gemeente de wens en noodzaak tot branche verruiming, maar vertaalt zij dat niet in dit bestemmingsplan omdat er geen concreet plan voorligt.

Adressant heeft wel degelijk een concreet plan, het betreft het visiedocument *Leef*, april 2013 (Buro Blasé Loeff), dat o.a. in overleg met de gemeente tot stand gekomen is.

Het voorstel richt zich op: het opheffen van de beperking van detailhandel tot alleen wonen; het gedeeltelijk omzetten van die hoofdfunctie naar grootschalige detailhandel, onder uitsluiting van bepaalde branches, c.q. zaken; de noodzakelijke aanpassing van de entree en daar grootschalige detailhandel toe te laten ter versterking van de Villa ArenA en van de aansluiting met de Arenaboulevard c.q. megastores; het uitbreiden van de aanwezige grootschalige detailhandel aan de overkant van de Arenaboulevard (Megastores). Adressant doet daarbij een voorstel voor een door haar beoogde onderverdeling van bebouwing en functies.

In de onderzoeken blijkt al rekening te zijn gehouden met een uitbreiding.

Adressant heeft bovendien een Distributie, Planologisch Onderzoek (DPO) laten uitvoeren. Het DPO is bij brief van later aan de zienswijze toegevoegd en maakt daar onderdeel van uit.

Adressant verzoekt de door haar voorgestelde regeling in het bestemmingsplan op te nemen, dan wel in ieder geval daarvoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Beantwoording

Zolang nog geen procedure voor een verruimd programma is afgerond zal geen

mogelijkheid van verruiming zoals adressant voorstelt in het bestemmingsplan worden opgenomen. De reden is inderdaad zoals adressant stelt en zoals in de plantoelichting is verwoord, dat er nog geen concreet plan voorhanden is dat door de lokale, regionale en provinciale detailhandelscommissies positief is beoordeeld.

Wat betreft het voorstel om dan in ieder geval een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, overwegen wij dat ook dan een zodanig concreet plan voor handen moet zijn dat de uitvoerbaarheid aannemelijk is. Op dit moment bestaat nog geen zekerheid over een haalbaar eindbeeld en evenmin over de (eventueel te stellen) randvoorwaarden waaronder een haalbaar eindbeeld zou kunnen ontstaan.

Zoals in de plantoelichting verwoord bestaat bij de gemeente een positieve grondhouding ten aanzien van een ruimer programma, zoals in het concept plan van Villa is gepresenteerd. In de voorbereidende overleggen is echter steeds door de gemeente uitgedragen dat voor een positieve opname in het bestemmingsplan pas plaats is als het concept tot een concreet uitvoerbaar plan is uitgewerkt en na toetsing aan onder meer het stedelijk, provinciaal en regionaal beleid, door het gemeentebestuur is geaccordeerd.

De positieve grondhouding heeft er wel toe geleid dat een verruimd programma al is meegenomen in de onderzoeken voor het bestemmingsplan, zodat met het oog op een eventueel afzonderlijk te doorlopen procedure de basis onderzoeken niet alsnog hoeven te worden uitgevoerd.

Conclusie

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet conform het voorstel van adressant te wijzigen.

b. Reactie op de bestaande regeling: planregels

Adressant verzoekt om aanpassing van de redactie van de artikelen 5.4. en 5.5 waar:

1. artikel 5.4 aanhef en onder c en f een dubbele beperking op horeca aanbrengt;
2. de beperkingen in artikel 5.4 op een aantal functies leiden ertoe dat 8.000 m² bvo slechts kan worden gebruikt voor dienstverlening, e-commerce en showroom;
3. artikel 5.5 onder a waar gesteld wordt dat kan worden afgeweken van artikel 5.4 onder b lijkt een verschrijving te zijn en moet waarschijnlijk 'onder a' zijn;
4. in artikel 5.5 onder b is de bevoegdheid gegeven om af te wijken van het bepaalde in artikel 5.4 onder d, waar waarschijnlijk 'onder b' zal zijn bedoeld.

Beantwoording

Ad 1

Artikel 5.4 regelt de onderlinge verhouding in functies. Onder a en b zijn twee vormen van detailhandel afgebakend. De overige functies c t/m j (dienstverlening, culturele voorzieningen, ontspanning, horeca (I, III, IV), afhaalpunt voor e-commerce (...)) en showroom worden in artikel 5.4 onder c onderling afgebakend naar een maximum metrage van 15.000 m² bvo voor al deze functies samen. Van dit totaal geldt een maximum van 5.000 m² bvo voor horeca. Daarvan mag volgens lid 4 onder f maximaal 1.000 m² bvo voor horeca I (fastfood) worden gebruikt met een maximum vestigingsgrootte van 500 m² bvo.

Voor horeca I wordt inderdaad een nadere beperking opgelegd in artikel 5.4 onder f. Daar is reden toe. Op grond van het geldende horecabeleid voor de ArenAPoort is diversiteit aan horeca gewenst. Een te groot aandeel van fastfood wordt als onwenselijk beschouwd. Daarom is binnen de functie horeca op deze wijze een geleding aangebracht.

Conclusie: de stelling van adressant is onjuist in die zin dat geen dubbele beperking op horeca wordt aangebracht, maar slechts een geleding in categorieën die vooral betrekking heeft op het beperken van categorie I (fastfood). Er is geen reden om van dat onderscheid af te wijken. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 2

De stelling van adressant is onjuist. Zoals hierboven omschreven zijn de functies daar waar nodig in de gebruiksregels nader afgebakend. Daar waar dat niet nodig is geacht zijn functies niet gemaximeerd. De na afbakening van horeca, culturele voorzieningen en ontspanning resterende 8.000 m² bvo mag maar moet niet voor de overige functies worden ingezet, maar ook voor de functie pdv worden gebruikt.

Conclusie: de vooronderstelling van adressant is onjuist. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 3

Artikel 5.5 onder a handelt over toegestane inrichtingscategorieën, evenals artikel 5.4 onder a, en heeft daar inderdaad betrekking op en niet op artikel 5.4 onder b. De tekst in artikel 5.5 onder a zal worden gewijzigd.

Conclusie: adressant heeft gelijk. Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.

c. Reactie op de bestaande regeling: verbeelding

Adressant verzoekt om de volgende aanpassingen:

1. het bestemmingsvlak Detailhandel is te krap ingetekend, wat in feite neerkomt op het gedeeltelijk wegbestemmen van de functie;
2. de bouwhoogte is op de verbeelding onterecht aangepast van 30 naar 25 meter.

Beantwoording

Ad 1

Het bestemmingsvlak is zodanig ingetekend dat de gehele hoofdbebouwing van Villa ArenA de bestemming Detailhandel heeft. Ten opzichte van de exact aan Villa ArenA uitgegeven meters is het bestemmingsvlak voor een zeer gering deel kleiner, maar voor een groter deel ruimer ingetekend. Zo is het vlak aan de west-, zuid en noordzijde strikt genomen iets krappier, daar waar het gebouw met de gevelbekleding met 20 centimeter uitkraagt over water, respectievelijk verkeer. In planologisch opzicht is dat niet erg, omdat het bestemmingsplan voor o.a. uitkragingen van dit soort gebouwdelen in de artikelen 31 (Algemene bouwregels) en 33 (Algemene afwijkingsregels) afwijking van bestemmingsgrenzen met 1 meter, respectievelijk 3 meter, toestaat. Aan de zuidoostzijde van het gebouw volgt de begrenzing van het bestemmingsvlak de logische grens met de aangrenzende kantoorbestemming. Aan noordoostzijde grenzend aan kavel 9 en aan verkeer (bij de entree van Villa ArenA) is het bestemmingsvlak ruimer ingetekend ten koste van de bestemming Verkeer-4. Dat biedt flexibiliteit voor als Villa ArenA in de

toekomst nog haar entree wil aanpassen. Overigens is bij de toebedeling van de bestemming de bestaande en de beoogde functie leidend en dat hoeft niet perse exact met de eigendomsgrens overeen te komen. Er is geen aanleiding de verbeelding aan te passen.

Conclusie: de bestemmingsvlak indeling doet geen afbreuk aan de geldende eigendomsrechten van Villa ArenA. Er worden geen toebedeelde detailhandelsmeters wegbestemd. Voor gesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 2

De bouwhoogte is bepaald op de feitelijke hoogte van de bebouwing en om die reden teruggebracht naar 25 meter. Voor de aan Villa ArenA toebedeelde meters detailhandel maakt dat geen verschil aangezien die in het geldende bestemmingsplan al waren gelimiteerd. De ruimere bouwhoogte was bedoeld om bij de bouw enige flexibiliteit te bieden. Binnen de feitelijk gerealiseerde bebouwing is voldoende ruimte voor het toegestane gebruiksvolume. Ook in het voorliggende bestemmingsplan is het gebruiksvolume afgebakend. Hoewel er geen noodzaak toe is, bestaat er ook geen bezwaar de bouwhoogte terug te brengen naar 30 meter conform de regeling in het geldende bestemmingsplan.

Conclusie: er wordt met het terugbrengen van de bouwhoogte geen geldend gebruiksvolume wegbestemd zoals adressant stelt. Aangezien in de gebruiksregels het toegestane gebruiksvolume reeds is afgebakend, is er geen bezwaar dezelfde bouwhoogte te hanteren als in het vigerende bestemmingplan.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren, doch n.a.v. de zienswijze de bouwhoogte terug te brengen naar 30 meter.

d. Regeling naburig perceel (kavel 9)

Adressant heeft geen bezwaar tegen de bestemming 'Gemengd-Uit te werken' echter:

1. het ontbreekt voor deze kavel echter aan een regeling voor parkeervoorzieningen;
2. uit de verbeelding in samenhang met artikel 11.3.1 onder c volgt dat het maximum bvo 10.000 m2 mag bedragen, wat zich niet verdraagt met artikel 11.2 onder d waar reeds voor twee van de toegestane functies al een bvo van 10.000 m2 is opgenomen;
3. de bouwhoogte van 40 meter is niet onderbouwd;
4. de uitwerking voorziet niet in een maximum bebouwingspercentage en aan te houden afstanden ten opzichte van zijdelingse perceelgrenzen;
5. adressant benadrukt de noodzaak van herontwikkeling van de naastgelegen kavel, maar wijst erop dat nog aanvulling nodig is voor inhoudelijke en stedenbouwkundige voorwaarden.

Beantwoording

Ad 1

Weliswaar voorziet de bestemming Gemengd - Uit te werken (GD-U) voor kavel 9 niet in de functie parkeren, wel is de mogelijkheid van parkeren voor deze bestemming elders geregeld, namelijk in de overige algemene parkeervoorzieningen in het gebied. Voorheen was in dit bestemmingsvlak de functie wonen opgenomen en was voor die functie het parkeren geregeld in de parkeervoorziening onder de naastgelegen kavels

17/17A. Daar is inmiddels een ondergrondse parkeergarage met 450 parkeerplaatsen gerealiseerd. De functie wonen is op deze kavel vervallen. Voor de overige functies zal van de algemene openbare parkeervoorziening in de omgeving als P4 en P5 gebruik worden gemaakt. De op deze wijze opgenomen regeling past in de parkeerbalans die voor ArenAPoort West is opgesteld.

Conclusie: de constatering van adressant is onjuist. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 2

De 10.000 m² bvo waar adressant op doelt is het maximum metrage dat voor de functie kantoor mag worden gebruikt. Er is voor gekozen de maximum kantoormetrages direct via de verbeelding inzichtelijk te maken. In de bouw- en gebruiksregels van betreffende bestemmingen en in deze bestemming in de Uitwerkingsregels komen de toegestane metrages voor alle functies en hun onderlinge verhouding terug. Zo zijn in artikel 11.2 de maximum vloeroppervlaktes van alle functies weergegeven. Het is dus niet zo dat het totale metrage voor alle functies binnen GD-U op 10.000 m² bvo is gemaximeerd. Binnen GD-U ligt het totale metrage van de functies bij elkaar opgeteld op 25.500 m² bvo. Daarvan is bijvoorbeeld 10.000 m² bvo toebedeeld voor de functie hotel.

Conclusie: de stelling van adressant is onjuist. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Overigens geeft de zienswijze wel aanleiding om betreffende regels aan te passen in die zin dat voor de kantoorfunctie een uitdrukkelijke link naar de aanduiding op de verbeelding wordt gelegd.

Ad 3

Het terugbrengen van de bouwhoogte van 150 m in het geldende bestemmingsplan naar 40 meter is enerzijds gebaseerd op een bijgestelde realistische verwachting ten aanzien van het te realiseren programma op deze kavel. Daarnaast is de bouwhoogte bepaald naar stedenbouwkundige overwegingen. Een en ander is beschreven in hoofdstuk 4 van de plantoelichting.

Conclusie: de stelling van adressant dat de bouwhoogte niet is onderbouwd is onjuist. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 4

Er geldt wel degelijk een bebouwingspercentage in bestemmingsvlak GD-U. In het plangebied zijn op enkele uitzonderingen na de bebouwingspercentages op 100 gesteld, ook voor de kavel van Villa ArenA. Daar is de bebouwing ook tot aan de perceelsgrenzen gerealiseerd.

Conclusie: de stelling van adressant is onjuist. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 5

De opmerking van adressant is terecht. Aan het verzoek wordt tegemoetgekomen door in artikel 11.2 alsnog nadere voorwaarden in de uitwerkingsregels op te nemen. Conclusie: de opmerking van adressant juist. Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren. De planregeling wordt gewijzigd.

Adressant 2

Adressant is in het algemeen van mening dat het faciliteren van een supportershome in de parkeergarage van stadion ArenA in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat hij daardoor schade zal lijden.

- a. De mogelijkheid van vestiging van het supportershome op deze locatie aan de zuidoostzijde van het stadion levert onaanvaardbare risico's op voor openbare orde en (brand)veiligheid. Adressant legt daarbij de relatie met de in- en uitstroom van bezoekers van het stadion, die zal worden verstoord door het publiek van het supportershome. Dat volgt volgens adressant ook uit brieven van de brandweer en de politie.

Beantwoording

Adressant heeft overigens een ongeveer gelijkkluidend beroepschrift ingediend tegen de op 18 juni 2013 verleende omgevingsvergunning voor het oprichten van het supportershome in de parkeergarage aan de zuidoostzijde van de Amsterdam ArenA.

Adressant vergelijkt bij zijn bezwaren tegen de juridisch planologische inbedding van het supportershome in het zuidoostelijke deel van het stadion in dit bestemmingsplan met de planologische vestiging van horecafuncties op de benedenverdiepingen van zijn kantoorpanden aan de Arena boulevard 79 en 81 (De Druppels), waarvoor in de periode 2005 – 2008 een vrijstellingsprocedure is doorlopen. Daarin waren mogelijk conflicterende bezoekersstromen ten gevolge van stadion ArenA en de horecavestigingen punt van discussie. Het geschil is uiteindelijk beslecht door het sluiten van een vaststellingsovereenkomst tussen Stadion Amsterdam C.V. en adressant in een vaststellingsovereenkomst, waarin afspraken zijn gemaakt over onder meer openingstijden van de horecagelegenheden. Adressant meent dat dezelfde bezwaren die destijds zijn aangevoerd tegen de horecafuncties in zijn panden, nu ook opgeld doen met betrekking tot de vestiging van het supportershome en baseert zich daarbij vooral op eerdere adviezen van de politie en brandweer.

De bezoekersstromen van het supportershome en de horeca op de begane grond van Arena boulevard 79 en 81 verschillen van elkaar in het opzicht van situering c.q. bezoekersstromen, categorieën bezoekers en aantallen bezoekers. Daarom zijn de destijds uitgebrachte adviezen van politie en brandweer op de voorliggende situatie niet van toepassing.

Twee of vijf bezoekersstromen

Bij realisatie van het supportershome is er tijdens wedstrijden sprake van twee bezoekersstromen die elkaar ontmoeten respectievelijk uit elkaar gaan bij de zuidelijke ingang van het stadion. Het zijn de bezoekersstromen die vanuit het supportershome van en naar de zuidelijke entree van het stadion en de Arena

boulevard in zuidwestelijke respectievelijk noordoostelijke richting lopen. En de (algemene) bezoekersstroom vanuit het stadion die van en naar de Arena boulevard in zuidoostelijke respectievelijk noordwestelijke richting lopen.

Bij realisatie van horecafuncties tijdens wedstrijden - de situatie waar de vrijstelling destijds in eerste instantie op zag en die uiteindelijk niet is toegestaan in eerdergenoemde Vaststellingsovereenkomst - zou sprake zijn geweest van vijf bezoekersstromen, namelijk de algemene bezoekersstroom vanuit het stadion van en naar de Arena boulevard; twee bezoekersstromen vanuit Arena boulevard 79 respectievelijk 81 van en naar de Arena boulevard en twee bezoekersstromen vanuit de zuidelijke ingang van het stadion van en naar Arena boulevard 79 en 81.

Eén of drie categorieën bezoekers

Bij realisatie van het supportershome zal tijdens wedstrijden sprake zijn van één categorie bezoekers bij de zuidelijke ingang van het stadion, namelijk: supporters van de thuisclub. Zou uitoefening van de horecafuncties tijdens wedstrijden niet zijn uitgesloten zou sprake zijn geweest van drie soorten bezoekers, namelijk: supporters van de thuisclub; bezoekers van de horecagelegenheden en bezoekers die zowel de horecagelegenheden als de wedstrijd bezoeken.

Aantallen bezoekers

Bij realisatie van het supportershome zal bij wedstrijden sprake zijn van hetzelfde aantal bezoekers als op dit moment wedstrijden bezoekt. De supporters die gebruik maken van het huidige supportershome komen immers ook nu via de zuidelijke ingang het stadion binnen. Indien de horecafuncties tijdens wedstrijden geopend zouden zijn zou sprake zijn geweest van een groter aantal bezoekers, namelijk bovenop de huidige aantallen supporters ook bezoekers die enkel afkomen op de horecagelegenheden.

De hiervoor beschreven verschillen komen ook naar voren in de adviezen die de Politie Amsterdam-Amstelland en de Regionale brandweer Amsterdam en omstreken destijds hebben uitgebracht in het kader van de vrijstelling voor horecafuncties.

In het advies van de politie van 21 december 2005 (Bijlage 1 bij de zienswijze van adressant) zijn de volgende overwegingen van belang:

'[De] ongestoorde afwikkeling van de massale bezoekersstromen kan in gevaar komen, indien personen of groepen zich van en naar de horecagelegenheden gaan begeven, tussen het in- en uitstromend publiek. Aldus kunnen opstoppen ontstaan, hetgeen tot ergernissen en conflicten aanleiding kan geven, zeker wanneer er (overmatig) drankgebruik in het spel is, hetgeen nu juist bij horecagelegenheden niet valt uit te sluiten.

[...] dat ongeregelde heden ter plekke ook rechtstreeks een impact hebben op de veiligheid, in verband met het feit dat het stadion c.q. het evenement dan niet meer op die plaats bereikbaar is voor hulpdiensten.

[...] in de praktijk zal het zo zijn dat juist bij de aanvang en het einde van grote evenementen (mogelijk) grote hoeveelheden personen zich zullen begeven van en naar de horecagelegenheden, waarbij onvermijdelijk opstoppen ontstaan indien deze etablissementen dan "vollopen"

respectievelijk "leeglopen".'

In het advies van de brandweer van 20 maart 2006 (Bijlage 2 bij de zienswijze van adressant) zijn de volgende overwegingen van belang:

'De te vestigen horeca komt naast de in- en uitstroom gebieden van het stadion. De opzet en capaciteit van de in- en uitstroom van het stadion zijn zodanig gedimensioneerd dat er op de Arena Boulevard geen belemmeringen aanwezig mogen zijn omdat dit direct van invloed is op de veiligheid (vluchten) van het stadion. Wij verwachten dat het vestigen van horeca op deze plaatsen een grote aantrekkingskracht heeft op mensen. Dit heeft tot gevolg dat er opstoppen en ongeregelde horden kunnen plaatsvinden waardoor de in- en uitstroom van personen van het stadion in gevaar komen.'

De in de adviezen beschreven problemen doen zich niet voor bij de vestiging van het supportershome. De adviezen kunnen dan ook niet dienen ter onderbouwing van risico's voor de openbare orde en (brand)veiligheid.

Daarnaast zij benadrukt dat de bestemming van het supportershome wezenlijk verschilt van een zelfstandige horecafunctie in de panden van adressant. Het supportershome krijgt een specifieke maatschappelijke functie als verenigingsruimte voor de supportersvereniging van AFC Ajax. Daarbij zal het gebruik uitsluitend zien op verenigingsactiviteiten gerelateerd aan wedstrijden van AFC Ajax. Slechts aan deze activiteiten gerelateerde horeca is toegestaan als ondergeschikte functie; een zelfstandige horecafunctie is uitgesloten. Het supportershome zal (evenals de overige horecavestigingen langs de Arenaboulevard aan beperkingen zijn verbonden, onder meer met betrekking tot openingstijden en het verbod terrassen te plaatsen. Deze beperkingen zullen worden opgelegd in het kader van de APV-exploatievergunning en Drank- en Horecawetvergunning (voor een paracommercieel horecabedrijf).

De impact van het supportershome op de omgeving is gering en verschilt niet van de huidige situatie. De vestiging van het supportershome op de beoogde locatie is ruimtelijk aanvaardbaar en wenselijk in het kader van de openbare orde en veiligheid. De locatie aan de zuidzijde van het stadionegebied is gunstig, omdat daar ook de entree naar het supporters-vak van de meest enthousiaste kern van Ajax-aanhangers is gesitueerd. De supporters van bezoekende clubs worden aan de noordzijde het stadion ingeleid en kunnen vandaar in een veilige en afgesloten omgeving rechtstreeks naar hun supporters vak worden geleid. Op deze wijze wordt (zover mogelijk) een zo strikt mogelijke supportersscheiding bewerkstelligd. Zowel ruimtelijk als vanuit openbare orde oogpunt zijn geen nadelige ontwikkelingen te verwachten ten gevolge van de vestiging van het supportershome op deze locatie, ook niet in relatie tot de gebruikers van gronden en gebouwen in zuidelijke omgeving van het stadion. De beperkingen die nu al gelden ten aanzien van horecavestigingen wijzigen niet. Deze beperkingen zullen, tezamen met andere beperkingen, ook gelden voor het supportershome.

De ruimtelijke afweging is ook eerder al gemaakt en verwoord in de ruimtelijke onderbouwing, die bij de aanvraag omgevingsvergunning is gevoegd, als ook uit het daarbij gevoegde advies van Brandweer Amsterdam-Amstelland van 16 januari 2012 en het bouwtechnisch advies van Advin B.V. van 30 november 2012. Zoals aangegeven loopt nog een beroep van adressant tegen de verleende omgevingsvergunning. Echter, het in beroep aangevoerde biedt geen nieuwe omstandigheden of inzichten die de uitvoerbaarheid van de vestiging zou kunnen schaden of aanleiding zou kunnen geven de gemaakte ruimtelijke keuze voor de vestiging van het supportershome op deze locatie te heroverwegen. Er is dan ook alle vertrouwen dat het beroep niet zal slagen en de omgevingsvergunning in stand zal blijven.

Conclusie: de stellingen van adressant zijn op onjuiste feiten gebaseerd en onvoldoende onderbouwd. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

- b. Bij de vergunning procedure voor de Druppels is uiteindelijk de vergunning tot stand gekomen onder een aantal beperkende voorwaarden. Dezelfde eisen moeten gelden voor het supportershome aangezien het om een vergelijkbare locatie gaat.

Beantwoording

In het bovenstaande is reeds verwoord dat het niet om gelijke situaties en locaties gaat. De aan adressant destijds opgelegde voorwaarden hebben gezegd een ander achtergrond. Dat neemt niet weg dat in het kader van de vergunningverlening het supportershome beperkende voorwaarden worden opgelegd. Zo ziet de omgevingsvergunning uitsluitend op activiteiten die voor supporters van AFC Ajax zijn georganiseerd door de Stichting en die zijn gerelateerd aan wedstrijden van AFC Ajax. Voor het supportershome gelden voorts diverse gebruikbeperkingen. Van belang is dat het supportershome enkel geopend is tijdens thuiswedstrijden van AFC Ajax, maximaal 31 keer per jaar en maximaal vijf keer per jaar extra in verband met overige activiteiten.

Conclusie: de vooronderstelling van adressant is onjuist en niet onderbouwd. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

- c. Hetzelfde geldt voor het gestelde in de brieven van Politie en Brandweer.

Beantwoording

Verwezen wordt naar hetgeen onder a en b reeds is verwoord.

Conclusie: de vooronderstelling van adressant is op onjuiste vooronderstellingen gebaseerd en bovendien niet nader onderbouwd. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

- d. Het maximum aantal bezoekers bedraagt slechts 791, bij een gebruiksoppervlakte van 949 m². Dat lage getal verhoudt zich niet met het aantal leden dat de Supportersclub

heeft, dat 85.000 bedraagt. De controle op het beperkt aantal bezoekers zal lastig zijn en niet te handhaven. De beperking tot 791 bezoekers is daarmee onrealistisch.

Beantwoording

De grootte van het supportershome is afgestemd op het huidige supportershome waar gemiddeld veel minder dan het toegestane aantal van 791 personen aanwezig is op wedstrijddagen. Dat dit een realistisch aantal is wordt onder meer bevestigd in het evaluatieverslag van het landskampioenschap van AFX Ajax in 2011, dat opgesteld is op opdracht van de gemeente Amsterdam. Op basis van logboeken van onder meer de politie is vastgesteld, dat op de dag van de kampioenswedstrijd en de huldiging een groep van circa 750 supporters zich voor de wedstrijd vanaf het supportershome richting de verschillende ingangen van het stadion begeeft. Adressant onderbouwt niet waarom het maximumaantal toegestane supporters onrealistisch zou zijn.

Conclusie: de vooronderstelling van adressant is niet realistisch en bovendien niet onderbouwd. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

- e. Adressant zal schade lijden door de vestiging van het supportershome op deze locatie. De risico's voor openbare orde en (brand)veiligheid zullen de verhuurbaarheid van de Druppels immers nadelig beïnvloeden. De bezoekers van het supportershome zullen de gasten van de Druppels verjagen.

Beantwoording

Voor zover adressant enige schade zou kunnen aantonen staat voor hem de weg van een planschadeprocedure open. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning heeft het College een planschaderisico analyse laten uitvoeren. Uit dat onderzoek blijkt dat de situering van het supportershome niet leidt tot planschaderisico's. De overwegingen voor dit bestemmingsplan zijn hierop gebaseerd. Verder onderbouwt adressant niet hoe de vestiging van het supportershome de verhuurbaarheid en exploitatiemogelijkheden van zijn panden negatief zal beïnvloeden. Horecaondernemingen in de panden zullen hoe dan ook geen exploitatienadeel kunnen ondervinden van het supportershome, nu deze op de openingstijden van het supportershome gesloten dienen te blijven en open zijn wanneer het supportershome gesloten is. Van enige concurrentie is geen sprake, nog daargelaten dat slechts deels sprake zal zijn van hetzelfde publiek.

Conclusie: de vooronderstelling van schade en benadeling zijn niet realistisch en niet nader onderbouwd. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Adressant 3

a. Detailhandel

- 1. Adressant maakt bezwaar tegen artikel 5.4 onder b, wat betreft het toestaan van een maximum bvo van 500 m² per vestiging ten behoeve van detailhandel in met woondoeleinden samenhangende artikelen. Dit leidt tot een groei van het aanbod binnen dit segment, terwijl het aanbod binnen het ArenAPoort gebied daarvoor al meer dan voldoende is.

Beantwoording

Adressant doelt op de detailhandelsfunctie die in deze bestemming is toebedeeld aan de Woonmall Villa ArenA. De regeling is overeenkomstig de huidige bestemmingsplanregeling. De functie detailhandel in met woondoeleinden samenhangende artikelen is in dezelfde omvang nu al toegestaan. De regeling in dit bestemmingsplan houdt aldus geen uitbreiding in.

Conclusie: de vooronderstelling van adressant is onjuist. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Adressant maakt bezwaar tegen artikel 5.5 onder a, om af te wijken van de gebruiksregels door middel van de formulering 'geen blijvende afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu', nu dit teveel vrijheid biedt om alsnog uitbreiding van bepaalde vormen van detailhandel en horeca toe te staan.

Beantwoording

Adressant doelt hierbij op de afwijking om voor inrichtingen een andere hindercategorie toe te staan. Voor zover bij de toegestane functies in artikel 5.1 sprake is van inrichtingen zijn deze slechts in de 'lichte' milieuhindercategorieën 1 en 2 toegestaan. Artikel 5.5 onder a voorziet erin dat een niet in de Staat van Inrichtingen genoemde inrichting is toegestaan, mits dit 'geen blijvende afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu'. Het gaat hier niet om een mogelijkheid tot uitbreiding van genoemde functies.

Conclusie: de vooronderstelling van adressant is onjuist. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Adressant maakt bezwaar tegen artikel 5.5 onder b, omdat dit mogelijkheid biedt om alsnog detailhandel in met woondoeleinden samenhangende artikelen toe te staan. Dit leidt tot een groei van het aanbod binnen dit segment, terwijl het aanbod binnen het ArenAPoort gebied daarvoor al meer dan voldoende is.

Beantwoording

In artikel 5.5 onder b staat inderdaad ten onrechte een verwijzing naar 5.1 onder d terwijl dit b moet zijn: uitbreiding van het maximum van 6.500 m² detailhandel naar 9.000 m² bvo. De afwijking is gelijklopend aan de afwijking die ook al in het geldende bestemmingsplan Centrumgebied Zuidoost is opgenomen. Dit bestemmingsplan voorziet wat dat betreft niet in een nieuwe uitbreiding ten opzichte van de vigerende regeling. Zoals in de plantoelichting verwoord, bestaat er binnen het woonwinkelcentrum behoefte en noodzaak tot diversering en flexibiliteit. Er is geen aanleiding deze afwijkingsmogelijkheid niet op te nemen.

Conclusie: de opmerking over de verwijzing in artikel 5.1 onder b is terecht, de tekst zal worden aangepast waarbij de verwijzing naar artikel 5.1 onder d wordt vervangen door artikel 5.1 onder b. Voorgesteld wordt de zienswijze op dit punt gegrond te

verklaren en voor het overige ongegrond te verklaren.

4. Voorts maakt adressant bezwaar tegen een mogelijke toekomstige verruiming, waardoor een 'meer gemengd winkelaanbod' binnen de Woonmall Villa ArenA wordt toegestaan. Dit draagt niet bij aan de versterking van de detailhandelstructuur aangezien het aanbod al ruim voldoende is in de ArenAPoort en ruimschoots voorziet wat betreft lokaal en (boven) regionaal niveau.

Beantwoording

De gemeente spreekt zich uit voor de door haar gewenste ontwikkeling, maar spreekt ook uit dat het bestemmingsplan de mogelijkheid tot verruiming niet opneemt, zolang concrete en geaccordeerde plannen ontbreken. Op dit moment zijn nog geen zodanige plannen ingediend waarbij is aangetoond dat de ontwikkeling blijft binnen de lokale, stedelijke, provinciale en regionale beleidskaders. Dat neemt niet weg dat een dergelijk plan later als afzonderlijk initiatief alsnog buiten het bestemmingsplan om kan worden ingebracht. Een dergelijk plan zal dan via een afzonderlijke, met waarborgen omklede procedure dienen te doorlopen.

Conclusie

De door adressant bedoelde, en in de plantoelichting beschreven, verruimingsplannen van Villa ArenA, zijn niet als rechtstreeks recht in het bestemmingsplan vertaald. Er zijn nog geen zodanig concrete plannen ingediend dat de gemeente zich daar een goed oordeel over kon vormen. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Adressant maakt bezwaar tegen de toevoeging van horeca in de categorie I, III en IV, omdat binnen gebied ArenAPoort al een te groot aanbod van deze categorieën aanwezig is.

Beantwoording

Er is geen sprake van uitbreiding van de functie horeca. Deze was en is nu op 4.000 m² bvo gemaximeerd. Het nieuwe bestemmingsplan heeft binnen dat metrage wel een beperking aangebracht voor horeca I naar een maximum van 1.000 m² bvo met een maximum vestigingsomvang van 500 m² bvo.

Conclusie: de vooronderstelling van adressant is onjuist. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

b. Gemengd-1 (artikel 6)

1. Adressant maakt bezwaar tegen de toevoeging van horeca in de categorie III en IV, omdat binnen gebied ArenAPoort al een te groot aanbod van deze categorieën aanwezig is.

Beantwoording

Er is geen sprake van toevoeging, de regeling is conform het daar geldende bestemmingsplan ArenAPoort West kavel 17, in welk bestemmingsplan in de plint horeca in de categorieën II, III en IV zijn toegestaan.

Conclusie: de vooronderstelling van adressant is onjuist. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Adressant maakt bezwaar tegen artikel 6.5 onder a, door middel van de formulering 'geen blijvende afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu', nu dit teveel vrijheid biedt om alsnog uitbreiding van bepaalde vormen van detailhandel en horeca toe te staan.

Beantwoording

Zie beantwoording hiervoor onder a.2.

c. Gemengd-2 (artikel 7)

1. Adressant maakt bezwaar tegen de toevoeging van horeca in de categorie III en IV, omdat binnen gebied ArenAPoort al een te groot aanbod van deze categorieën aanwezig is.

Beantwoording

Binnen de bestemming Gemengd-2 wordt in de eerste twee en de bovenste bouwlagen voorzien in de functies horeca (categorieën III en IV), dienstverlening en culturele voorzieningen. Het aandeel horeca is gemaximeerd tot 500 m² bvo. Dit is geen heel omvangrijk volume in relatie tot het horeca programma in de rest van het plangebied en zal geen afbreuk doen aan het resterende aanbod. Het is een bewust gekozen toevoeging vanuit de gedachte dat een goede spreiding en diversiteit aan horeca het verblijfsklimaat in dit stedelijke uitgaansgebied bevordert. De keuze is in lijn met het geldende horecabeleid van stadsdeel Zuidoost. Op grond van dezelfde redenering is voor een soortgelijke toevoeging van horeca en dienstverlening in de eerste twee bouwlagen gekozen in bestemmingsvlakken Gemengd-5 en Gemengd-Uit te werken.

Conclusie: de vooronderstelling dat de toevoeging van horeca tot een overaanbod in ArenAPoort zal leiden wordt op grond van het vorenstaande niet gedeeld. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Adressant maakt bezwaar tegen artikel 7.5 onder a, door middel van de formulering 'geen blijvende afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu', nu dit teveel vrijheid biedt om alsnog uitbreiding van bepaalde vormen van detailhandel en horeca toe te staan.

Beantwoording

Zie de beantwoording hiervoor onder a.2.

d. Gemengd-3 (artikel 8)

Adressant maakt bezwaar tegen de toevoeging van horeca in de categorie I, III en IV, tenzij de horeca uitbreiding gelegen is binnen het complex Amsterdam ArenA en de horeca uitbreiding uitsluitend exclusief toegankelijk is voor bezoekers van evenementen, gehouden binnen de Amsterdam ArenA. Binnen gebied

ArenAPoort is al een te groot aanbod van deze categorieën aanwezig.

Beantwoording

Horeca in de evenementengebouwen wordt als aan die functie ondersteunend gezien. Mensen met een toegangkaart maken er gebruik van, ze zijn niet zelfstandig toegankelijk.

Conclusie: er is geen sprake van toevoeging van zelfstandige horeca. De aan de evenementen gekoppelde horeca binnen stadion ArenA wordt niet gewijzigd. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

e. Gemengd-4 (artikel 9)

1. Adressant maakt bezwaar tegen artikel 9.1 onder b voor zover het een uitbreiding betreft op de bestaande situatie. Binnen de categorie grootschalige (perifere) detailhandel is het aanbod op dit moment reeds meer dan voldoende. Uitbreiding brengt de bestaande detailhandelsstructuur schade toe.

Beantwoording

Er is geen sprake van uitbreiding ten opzichte van bestaand.

Conclusie: de vooronderstelling van adressant is onjuist. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Adressant maakt bezwaar tegen de toevoeging van horeca in de categorie III en IV, omdat binnen gebied ArenAPoort al een te groot aanbod van deze categorieën aanwezig is.

Beantwoording

Het bestemmingsplan legt in de bestemming gemengd-4 de bestaande situatie volgens geldende juridisch planologische regeling, inclusief de tussentijds vergunde situatie vast. Er is in die zin geen sprake van uitbreiding.

Conclusie: de vooronderstelling van adressant is onjuist. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Adressant maakt bezwaar tegen artikel 9.5 onder a, door middel van de formulering 'geen blijvende afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu', nu dit teveel vrijheid biedt om alsnog uitbreiding van bepaalde vormen van detailhandel en horeca toe te staan.

Beantwoording

Zie beantwoording onder a.2.

f. Gemengd-5 (artikel 10)

1. Adressant maakt bezwaar tegen de toevoeging van horeca in de categorie III en IV, omdat binnen gebied ArenAPoort al een te groot

aanbod van deze categorieën aanwezig is.

Beantwoording

Binnen de bestemming Gemengd-5 wordt in de eerste twee bouwlagen voorzien in de functies horeca (categorieën III en IV) en dienstverlening. Deze functies in de plint zijn bewust opgenomen om de levendigheid in dit overwegende kantorendeel te vergroten. Het is geen heel omvangrijk volume in relatie tot de rest van het plangebied en zal geen afbreuk doen aan het resterende aanbod. Het is een bewust gekozen toevoeging vanuit de gedachte dat een goede spreiding en diversiteit aan horeca het verblijfsklimaat in dit stedelijke uitgaansgebied bevordert. De keuze is in lijn met het geldende horecabeleid van stadsdeel Zuidoost. Op grond van dezelfde redenering is voor een soortgelijke toevoeging van horeca en dienstverlening in de eerste twee bouwlagen gekozen in de bestemmingsvlakken Gemengd-2 en Gemengd-Uit te werken.

Conclusie: de vooronderstelling dat de toevoeging van horeca tot een overaanbod in ArenAPoort zal leiden wordt op grond van het vorenstaande niet gedeeld. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Adressant maakt bezwaar tegen artikel 10.5 onder a, door middel van de formulering 'geen blijvende afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu', nu dit teveel vrijheid biedt om alsnog uitbreiding van bepaalde vormen van detailhandel en horeca toe te staan.

Beantwoording

Zie a.2.

3. Adressant maakt bezwaar tegen artikel 10.5 onder b omdat dit teveel vrijheid biedt om alsnog uitbreiding van bepaalde vormen van detailhandel en horeca toe te staan.

Beantwoording

Adressant doelt hierbij op de afwijkingmogelijkheid voor een extra aantal m² bvo van ten hoogste 11.500 m², die bedoeld is als een voor het gehele bestemmingsvlak geldend saldo voor extra kantoormeters. Het extra volume is zeker niet bedoeld voor extra horecavolume. Ten onrechte wordt in artikel 10.5 onder b verwezen naar artikel 10.4 onder c, dat moet zijn: 10.1 onder a.

Conclusie: de opmerking van adressant is terecht voor zover artikel 10.5 onder b verwijst naar artikel 10.4 onder c. Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren en artikel 10.5 onder b te wijzigen in die zin dat het verwijst naar artikel 10.1 onder a.

Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.

4. Gemengd-Uit te werken (artikel 11)

Adressant maakt bezwaar tegen artikel 11.1 onder b en 11.2 onder b. Binnen de categorie grootschalige (perifere) detailhandel is het aanbod op dit moment reeds meer dan voldoende. Uitbreiding brengt de

bestaande detailhandelsstructuur schade toe.

Beantwoording

In artikel 11.2 onder b wordt een maximum van 2.500 m² bvo grootschalige (perifere) detailhandel' toegestaan, hetgeen al was voorzien in het geldende bestemmingsplan Centrumgebied Zuidoost in de bestemming Uit te werken wonen en kantoren (W+K uw) voor deze locatie toestaat. Deze nog niet gerealiseerde mogelijkheid is gehandhaafd om met een eventuele uitbreiding de entree van Villa ArenA naar voren te schuiven en meer zichtbaarheid te geven. Het beter functioneren van Villa ArenA zal het hele gebied ten goede komen. Het handhaving van deze eerder voorziene mogelijkheid is niet van zodanige omvang dat voor een verstoring van de detailhandelsstructuur moet worden gevreesd.

Conclusie: de vooronderstelling van adressant is niet op concrete argumenten gebaseerd. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Adressant maakt bezwaar tegen de toevoeging van horeca in de categorie III en IV, omdat binnen gebied ArenAPoort al een te groot aanbod van deze categorieën aanwezig is.

Beantwoording

In artikel 11.2 onder c wordt in de eerste, tweede en bovenste bouwlaag een maximum van 1.000 m² bvo horeca in de categorieën II, III en IV toegestaan, met een maximum vestigingsomvang van 500 m² bvo, hetgeen een uitbreiding is ten opzichte van het maximum van 500 m² bvo die het huidige bestemmingsplan Centrumgebied Zuidoost in de bestemming Uit te werken wonen en kantoren (W+K uw) voor deze locatie toestaat. Dit is geen heel omvangrijk volume in relatie tot het horeca programma in de rest van het plangebied en zal geen afbreuk doen aan het resterende aanbod. Het is een bewust gekozen toevoeging vanuit de gedachte dat een goede spreiding en diversiteit aan horeca het verblijfsklimaat in dit stedelijke uitgaansgebied bevordert. De keuze is in lijn met het geldende horecabeleid van stadsdeel Zuidoost. Op grond van dezelfde redenering is voor een soortgelijke toevoeging van horeca en dienstverlening in de eerste twee bouwlagen gekozen in bestemmingsvlakken Gemengd-2 en Gemengd-5.

Conclusie: er is op een afgewogen en aanvaardbare wijze in een uitbreiding van horeca voorzien, die geen afbreuk doet aan het overige horeca aanbod in het gebied. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

g. Horeca-1 (artikel 13)

1. Adressant maakt bezwaar tegen de toevoeging van horeca in de categorie III en IV, omdat binnen gebied ArenAPoort al een te groot aanbod van deze categorieën aanwezig is.

Beantwoording

Er is geen sprake van toevoeging, de regeling is conform de eerder verleende vergunning voor hotel, inclusief horeca.

Conclusie: de vooronderstelling van adressant is onjuist. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Aangezien geen nadere aanduiding en omschrijving is aangegeven maakt adressant bezwaar tegen het toestaan van bij de horeca behorende detailhandel .

Beantwoording

Het gaat hier slechts om aan de hotelfunctie ondergeschikte detailhandel. Dat voegt geen wezenlijk detailhandelsprogramma toe.

Conclusie: de vooronderstelling van adressant is onjuist. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Adressant maakt bezwaar tegen artikel 13.5 onder a, door middel van de formulering 'geen blijvende afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu', nu dit teveel vrijheid biedt om alsnog uitbreiding van bepaalde vormen van detailhandel en horeca toe te staan.

Beantwoording

Zie a.2.

h. Horeca-2 (artikel 14)

1. Adressant maakt bezwaar tegen de toevoeging van horeca in de categorie III en IV, omdat binnen gebied ArenAPoort al een te groot aanbod van deze categorieën aanwezig is.

Beantwoording

Er is geen sprake van toevoeging, de regeling is conform het daar geldende bestemmingsplan.

Conclusie: de vooronderstelling van adressant is onjuist. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Aangezien geen nadere aanduiding en omschrijving is aangegeven maakt adressant bezwaar tegen het toestaan van bij de horeca behorende detailhandel .

Beantwoording

Het gaat hier slechts om aan de hotelfunctie ondergeschikte detailhandel. Dat voegt geen wezenlijk detailhandelsprogramma toe.

Conclusie: de vooronderstelling van adressant is onjuist. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Adressant maakt bezwaar tegen artikel 14.5 onder a, door middel van de formulering 'geen blijvende afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu', nu

dit teveel vrijheid biedt om alsnog uitbreiding van bepaalde vormen van detailhandel en horeca toe te staan.

Beantwoording

Zie a.2.

i. Horeca-3 (artikel 15)

1. Adressant maakt bezwaar tegen de toevoeging van horeca in de categorie III en IV, omdat binnen gebied ArenAPoort al een te groot aanbod van deze categorieën aanwezig is.

Beantwoording

Het gaat hier om herbevestiging van de bestaande en vergunde situatie. Er is geen sprake van een toevoeging van horecaprogramma.

Conclusie: de vooronderstelling van adressant is onjuist. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Adressant maakt bezwaar tegen artikel 15.5 onder a, door middel van de formulering 'geen blijvende afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu', nu dit teveel vrijheid biedt om alsnog uitbreiding van bepaalde vormen van detailhandel en horeca toe te staan.

Beantwoording

Zie a.2.

j. Horeca-4 (artikel 16)

1. Adressant maakt bezwaar tegen de toevoeging van horeca in de categorie III en IV, omdat binnen gebied ArenAPoort al een te groot aanbod van deze categorieën aanwezig is.

Beantwoording

Het gaat hier om herbevestiging van de bestaande en vergunde situatie. Er is geen sprake van een toevoeging van horecaprogramma.

Conclusie: de vooronderstelling van adressant is onjuist. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Adressant maakt bezwaar tegen artikel 16.5 onder a, door middel van de formulering 'geen blijvende afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu', nu dit teveel vrijheid biedt om alsnog uitbreiding van bepaalde vormen van detailhandel en horeca toe te staan.

Beantwoording

Zie a.2.

k. Horeca-5 (artikel 17)

Adressant maakt bezwaar tegen de toevoeging van horeca in de categorie III en

IV, omdat binnen gebied ArenAPoort al een te groot aanbod van deze categorieën aanwezig is.

Beantwoording

Het gaat hier om herbevestiging van de bestaande en vergunde situatie. Er is geen sprake van een toevoeging van horecaprogramma.

Conclusie: de vooronderstelling van adressant is onjuist. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Adressant 4

Adressant verzoekt om voor kavel 3 een flexibeler regeling op te nemen met meer diversiteit van functies: meer horeca, kleinere winkelunits, en zakelijke dienstverlening, om zo een betere schakel te vormen tussen station en winkelgebied.

Beantwoording

In het bestemmingsplan wordt al in een ruimere regeling voorzien dan in de geldende planregeling. De mogelijkheden voor kavel 3 zijn geregeld in de bestemming Verkeer – 3. In artikel 22.1 onder e zijn ter plaatse van het aanduidingsvlak 'detailhandel' de functies detailhandel, ook horeca III en horeca IV toegestaan. In artikel 22.5 onder c is het gebruik nader geregeld. Er is 3.000 m² bvo in totaal beschikbaar voor detailhandel, waarbij een minimum vestigingsomvang van 500 m² bvo is voorgeschreven, en horeca III en IV tot een maximum oppervlakte van 250 m² bvo. Het vigerende bestemmingsplan voorziet voor deze kavel ook al tevens in zakelijke dienstverlening (publieksvoorzieningen) tot een maximum van 500 m² bvo in de eerste en tweede bouwlaag. Er is geen aanleiding om deze functie hier niet over te nemen. Op dit punt wordt aan het verzoek tegemoet gekomen door aanpassing van de artikelen 22.1 onder e, 22.2.1 onder d en 22.5 onder c.

Conclusie: aan de wens van adressant is deels al tegemoet gekomen. Er is ruimte voor meer diversiteit, met kleinere winkelunits, horeca opgenomen op kavel 3. Er is geen aanleiding tot een verdere verruiming. Voorgesteld wordt de zienswijze voor dit deel ongegrond te verklaren. Wat betreft de functie zakelijke dienstverlening is verzuimd deze uit het vigerende plan over te nemen en aangezien er geen reden toe is de functie niet over te nemen wordt de functie alsnog aan de nieuwe planregeling toegevoegd. Voorgesteld wordt de zienswijze voor dit deel gegrond te verklaren.

Ambtshalve geeft de zienswijze aanleiding tot wijziging van de artikelen: 22.1 (verwijdering d. en vernummering van de opsomming); 22.5 onder b (toevoeging van het woordje 'specifiek') en 22.5 onder d (verwijzing naar 22.1 onder h wordt gewijzigd in 22.1 onder g).

Adressant 5

Voor een deel zijn de zienswijzen van adressant omschreven in een als bijlage bij de zienswijze gevoegde Notitie van Peutz B.V., referentie HH/GG/TvdE/FA 3489-12NO-002, d.d. 20 augustus 2013. De daarin omschreven zienswijzen worden in onderstaande samenvatting meegenomen en van een beantwoording voorzien.

a. Extended stay

Adressant is eigenaresse en exploitant van het multifunctionele stadion Amsterdam ArenA (verder: 'ArenA'). Adressant is verheugd over het schrappen van de woonfunctie

in het plangebied. Bezwaar bestaat echter tegen de opname van de functie 'extended stay' in de bestemmingen Horeca-1, Horeca-2 en Gemengd-Uit te werken. Uit de toelichting blijkt onvoldoende welke planologische bestemming de gemeente hierbij concreet voor ogen staat en hoe deze functie zich verhoudt tot de functie wonen. Het risico bestaat dat extended stay achteraf, bij een rechterlijke toets toch als (geluidgevoelige) woonfunctie wordt gezien, met alle nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van de ArenA. De functie is niet op deze mogelijke consequenties onderzocht. Adressant verzoekt daarom de functie te schrappen. De Notitie van Peutz voegt aan deze zienswijze toe dat de gemeentelijke notitie 'Handreiking Extended Stay Wonen versus Hotel', de juridische risico's dat de functie bij rechterlijke toets toch als wonen wordt opgevat, erkent en daarbij onderscheid maakt tussen extended stay tot een half jaar (hotel) en tot een jaar (wellicht wonen). Peutz doet suggesties om deze risico's te beperken door – als de functie al niet geschrapt wordt – deze op een half jaar te maximeren. En daarnaast in de juridische planbeschrijving een goede omschrijving en criteria voor extended stay en hotel op te nemen. Peutz doet verder de suggestie bij de functie extended stay een voorbehoud te maken dat de functie alleen van toepassing is voor zover deze niet leidt tot een geluidgevoelig object.

Beantwoording

De bestemmingen waar adressant op doelt betreffen de drie bestemmingen, waarbinnen onder meer hotels zijn toegestaan en waarbij tevens de verlengde vorm van logies - extended stay – is toegestaan. In de aangehaalde gemeentelijke notitie 'Handreiking Extended Stay Wonen versus Hotel' is de verlengde logies functie extended stay wel degelijk op mogelijke consequenties onderzocht. Extended stay wordt door de gemeente nog steeds als een vorm van logies functie gezien en niet als een vorm van wonen. Echter de status ervan is op dit moment nog te onzeker en het ontbreekt tot op heden aan een rechterlijke toetsing. Om die reden wordt tot nu toe weinig gebruik van deze mogelijkheid gemaakt. Mede op advies van de hotelloods en ter beperking van mogelijke risico's wordt de functie in dit plangebied vooralsnog uit betreffende bestemmingen geschrapt.

Conclusie: de vooronderstelling dat de mogelijke consequenties van extended stay niet zijn onderzocht is onjuist. Wel zijn de huidige onzekerheid over de status van deze door de gemeente als vorm van logies beschouwde functie en de daaruit volgende geringe toepassing door de markt aanleiding om de functie vooralsnog niet voor dit plangebied op te nemen. Voorgesteld wordt de zienswijze op dit punt gegrond te verklaren. De artikelen 11.1 onder g, 13.1 onder d, 14.1 onder e worden verwijderd.

b. Uitbreidingsplannen ArenA

Adressant meldt dat de ArenA uitbreidingsplannen heeft om de capaciteit van het stadion te vergroten en is van mening dat het bestemmingsplan op deze uitbreiding dient te anticiperen. Adressant stelt in dit verband voor om op de verbeelding de omvang voor het stadion aan te passen door het bestemmingsvlak Verkeer-6 te vergroten. Daarbij merkt zij op dat de geluidsonderzoeken onterecht niet op deze uitbreiding van capaciteit zijn gericht. Door een potentiële woonbestemming in de vorm van extended stay op te nemen kan ArenA al helemaal niet meer uitbreiden en wordt ArenA geschaad in haar exploitatiemogelijkheden.

Beantwoording

Er zijn geen concrete uitbreidingsplannen van de ArenA bij de gemeente bekend. Daarom is ook niet met een grotere capaciteit rekening gehouden, ook niet in de onderzoeken. ArenA doet voorkomen dat zij überhaupt nog kan uitbreiden, dat zou

aan de hand van een concreet plan toch eerst nader onderzocht moeten worden. Nu geen concreet plan bij de gemeente is ingediend, is een eventueel uitgebreid programma van de activiteiten van de ArenA niet onderzocht. De gemeente kan zich aldus geen oordeel vormen over welk uitbreidingsprogramma adressant hier specifiek voor ogen heeft, laat staan of een dergelijke uitbreiding in de context van dit plangebied uitvoerbaar is. Alleen al om die reden is er geen aanleiding met extra uitbreidingsruimte van de ArenA rekening te houden. De opname van de functie extended stay, op de drie locaties in het bestemmingsplan waar een hotelfunctie wordt toegestaan, doet aan dit standpunt niet af. De gemeente ziet de functie extended stay uitdrukkelijk als een vorm van logies en niet als wonen.

Conclusie: de vooronderstelling dat de gemeente met een uitbreidingsprogramma dat niet nader door adressant is geconcretiseerd rekening moet worden gehouden is onjuist. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

c. Verkeer en mobiliteit

Adressant is van mening dat de ambitie in dit bestemmingsplan gericht zou moeten zijn op verbetering van verkeer- en vervoerssituatie en actief zou moeten investeren in infrastructuur, parkeren en bereikbaarheid.

In dit verband merkt adressant op dat in het verkeersonderzoek geen rekening is gehouden met de benodigde extra parkeerplaatsen vanwege de toegevoegde functie wonen ofwel extended stay.

Peutz vult aan met de suggestie daarin ook de verkeersgevolgen van het hele plangebied als ook de omliggende functies, zoals de evenementengebouwen Ziggo Dome, Heineken Music hall, Getz), mee te nemen.

Peutz doet ter aanvulling daarnaast de suggestie om het trainingsveld van Ajax dat nu de bestemming Sport heeft gekregen, voor extra parkeren te bestemmen.

Beantwoording

Ter voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn een actueel verkeersonderzoek en een actualiseringsonderzoek naar de parkeerbalans gedaan. Zoals gebruikelijk vindt daarbij een vergelijking plaats van de verkeersgevolgen in de autonome en de plansituatie. De conclusie van het verkeersrapport luidt dat het verkeer ook in de plansituatie op aanvaardbare wijze kan worden afgewikkeld en de bereikbaarheid van het gebied is gewaarborgd. Het onderzoeksgebied betreft behalve het plangebied ook de (grotere) omgeving (het onderzoeksgebied), als ook de alle verkeer producerende functies en evenementenlocaties. In op dat punt is de uitvoerbaarheid voor het bestemmingsplan voldoende onderzocht en zijn de resultaten positief.

De opmerking over extended stay in relatie het parkeeraanbod is gezien het vervallen van de functie niet meer aan de orde.

Conclusie: in het uitgevoerde verkeersonderzoek als ook het parkeerbalans onderzoek zijn alle relevante aspecten van de planontwikkeling in relatie tot het plangebied als ook de omgeving beschouwd. De conclusies luiden dat verkeersafwikkeling en bereikbaarheid voldoende zijn gegarandeerd en dat van een aanvaardbare parkeerbalans sprake is. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ten aanzien van de suggestie om het trainingsveld van Ajax voor parkeren te bestemmen, zie de beantwoording hierna.

d. Voormalig trainingsveld

Adressant merkt op dat het veld niet meer als trainingsveld in gebruik is, maar in feite wordt gebruikt als overloopterrein voor parkeren en andere aan de ArenA gerelateerde

activiteiten. Adressant stelt voor om het terrein ook te bestemmen voor verkeer en stadiongerelateerde functies (eventueel uit te werken). Daarnaast kan worden gedacht aan het realiseren van een duurzaamheidsdoelstelling door bijvoorbeeld een uit te werken bestemming voor het plaatsen van een windmolen op het terrein op te nemen.

Peutz vult aan met de opmerking dat een andere invulling van het trainingsveld eerder is besproken in een informeel overleg ter voorbereiding van het bestemmingsplan. Daarnaast is op verzoek van het Regieteam de mogelijkheid van een kiss&ride voorziening besproken, samen met de politie, de dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer (DIVV), Juridisch wegbeheer van stadsdeel Zuidoost en de ArenA, waarbij ook het trainingsveld als mogelijke locatie aan de orde kwam. Behalve een kiss&ride functie opteert ArenA voor de functies: fanzones (activiteiten voorafgaands aan wedstrijden en evenementen; opstelplaats voor (private) taxi's; (duurzaam)parkeren; parkeren van fietsers en scooters; stadionondersteunende functies, waarbij opgemerkt dat deze functie niet op korte termijn aan de orde zijn. | Adressant verzoekt in dat verband de bestemming Sport te heroverwegen en te vervangen door bijvoorbeeld een bestemming Gemengd-Nader uit te werken, hetgeen in lijn is met bovengenoemde diensten.

Beantwoording

De door adressant, ondersteund in de aanvulling van Peutz, voorgestelde functiewijziging is niet in een concreet plan uitgewerkt en bestaat ook in die zienswijze uit niet meer dan een opsomming van gewenste functies, die niet nader zijn uitgewerkt. Ze zijn niet in de onderzoeken betrokken omdat er geen concreet plan beschikbaar was. In het door adressant genoemd informeel vooroverleg is het trainingsveld besproken en is uitgelegd dat zonder concreet en getalsmatig afgebakend programma met bijbehorend onderzoek, opname in dit bestemmingsplan niet aan de orde is. Dat de locatie als zoeklocatie voor een eventuele kiss&ride in een overleg is besproken wil nog niet zeggen dat genoemde diensten met de nu voorgestelde instemmen. Zij oordelen daar ook niet over.

Overigens zijn windmolens en windturbines op grond van provinciaal beleid niet toegestaan. Extra parkeervoorzieningen is volgens het parkeerbalans onderzoek niet nodig.

Conclusie: het door adressant gesuggereerde programma voor het Ajax trainingsveld is niet concreet uitgewerkt, waardoor geen onderzoek en beoordeling op uitvoerbaarheid hebben kunnen plaatsvinden. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

e. Kavel 15

Adressant verzoekt in de bestemming Gemengd-2 behalve de functie kantoor op maaiveldniveau ook ArenA gerelateerde functies, als verkoop van tickets en merchandise, een fanshop en of museum, mogelijk te maken door middel van een bestemming Detailhandel.

Beantwoording

Behalve kantoor mogen in de eerste twee bouwlagen in afgebakende omvang ook de functies dienstverlening (zakelijk en consumentenverzorgend), horeca en culturele voorzieningen (w.o. museum) worden uitgeoefend. Er bestaat geen bezwaar tegen om, vergelijkbaar met de bestemming Gemengd-3 die voor het stadiongebouw geldt, ondergeschikte detailhandel met een stadion gerelateerd karakter zoals merchandising voor voetbalsport en evenementen verkoop van tickets en merchandising als plintfunctie toe te voegen tot een maximum van 500 m² bvo.

Conclusie: aan het verzoek wordt tegemoet gekomen door in artikel 7 voor Gemengd-2 een detailhandelfunctie voor stadion gerelateerde producten in de plint toe te voegen. Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.

f. Bouwhoogten

Adressant, dan wel Peutz, verzoekt in de bestemming Gemengd-Uit te werken (kavel 9) bij de uitwerking een windhinderonderzoek als voorwaarde op te nemen. Daarnaast verzoekt adressant om in verband met mogelijke schaduwwerking en ter bevordering van een aangenaam verblijfsklimaat bij nieuwbouwinitiatieven een bezonningsstudie verplicht te stellen, dan wel een motiveringsplicht waarom deze achterwege kan blijven.

Beantwoording

Aan het verzoek kan worden tegemoet gekomen door alsnog een onderzoek naar eventuele windhinder als bezonning als voorwaarde bij uitwerking op te nemen.

Conclusie: aan het verzoek wordt tegemoet gekomen door in artikel 11.2 voor Gemengd-Uit te werken een onderzoek naar eventuele windhinder en bezonning als voorwaarde bij uitwerking op te nemen. Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.

g. Nadere eisen bij afwijking van de gebruiksregels

Adressant stelt voor om bij iedere afwijking van de gebruiksregels nadere eisen op te nemen zoals dat ook bij bouwregels gebeurt.

Beantwoording

Het gaat om de nadere eis:

'Bij de toepassing van deze nadere eisen wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- 1. de verkeerssituatie ter plaatse;*
- 2. stedenbouwkundig profiel;*
- 3. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;*
- 4. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.'*

Beantwoording

Er is geen aanleiding om naast de nadere eisen regeling bij bouwen ook voor het gebruik een nadere eisen regeling op te nemen. Adressant maakt niet duidelijk wat daar de toegevoegde waarde van is.

Conclusie: er is geen reden aan het verzoek van adressant tegemoet te komen. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

h. Verwijzingen naar artikelen

Adressant wijst op een aantal verwijzingen in de planregels die niet naar de juiste artikelen verwijzen.

Beantwoording

De verwijzing in artikel 8.4.1 onder e naar 8.1. onder o moet inderdaad artikel 8.1 onder q zijn. De verwijzing in artikel 8.4.2 onder h en i is niet artikel 8.1. onder k, maar moet zijn artikel 8.1 onder l. Betreffende artikelen zullen worden gecorrigeerd.

Conclusie: de opmerking van adressant is terecht. Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren en genoemde artikelen aan te passen.

BIJLAGE

*Ingebrachte zienswijzen
(niet geanonimiseerd)*