

Gemeenteraad Amsterdam
Tav Directeur Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Hander

X Ontwikkelingsbedrijf		06 MEI 2009	
X			
X ingekomen			
Volgnr.: 2009006824		Classificatie:	
Dossier:		Project:	Plann.nr.: 579-30
1 P202	2	3	Afgedaan <i>du</i>

Amsterdam, 5 mei 2009

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Overamstel

Geachte Raad,

Naar aanleiding van het 'Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Overamstel' ontvangt u hierbij de zienswijze van Amsterdam Metallized Products BV (hierna AMP). AMP is eigenaar van de kavel tussen de Paul van Vlissingenstraat en de Willem Fenengastraat (hierna AMP-kavel). De zienswijze betreft onder andere het bebouwingsvlak GD-5, het welstandkader, de vestigingsmogelijkheden de bouwhoogte en het parkeerbeleid.

AMP werkt aan een mogelijke toekomstige herontwikkeling van (een deel van) haar kavel. Deze eventuele herontwikkeling draagt, wat AMP betreft, sterk bij aan de ambities van Amsterdam om het bedrijventerrein Overamstel naar een hoger niveau te brengen. AMP ziet onderdelen van het voorgestelde ontwerpbestemmingsplan als zeer beperkend voor zowel de toekomstige herontwikkeling van de AMP-kavel als voor het gehele gebied Overamstel. Met deze zienswijze licht AMP dit graag toe.

1. Bebouwingsvlak GD-5

Het ontwerpbestemmingsplan schrijft in paragraaf 5.3.4 *Ruimtelijke uitgangspunten bebouwing, Ad 2.* dat de potentie van het goede zicht op het gebied, met name vanaf de Spaklerweg, nu nauwelijks wordt benut. Dit onderschrijft AMP. Het geprojecteerde bebouwingsvlak GD-5 heeft echter dermate grote afmetingen (breedte en hoogte) dat het vanaf de Spaklerweg het zicht op het gebied én de AMP-kavel geheel zal onttrekken. Dit komt niet overeen met de ambitie van de gemeente, zoals beschreven in het ontwerpbestemmingsplan, om het gebied meer zichtbaar te laten zijn vanaf de Spaklerweg.

Daarbij zorgt het te realiseren volume, met name door de hoogte van 70 meter, sterk voor onbalans in het gebied. Door de massa van bebouwingsvlak GD-5 wordt het gebied erachter aan het zicht onttrokken en dreigt het anoniem en obscuur te worden. Het is dan ook zeer wenselijk om meer ruimte te creëren tussen zowel de Kauwgomballenfabriek en bebouwingsvlak GD-5 en tussen de metro en bebouwingsvlak GD-5, om zo het zicht op het gebied te vergroten. Hiermee zal het gebied meer transparant worden en waardoor Overamstel meer zichtbaar en aantrekkelijker wordt voor toekomstige gebruikers.

AMP heeft dan ook grote bezwaren tegen de voorgestelde afmetingen van de volumes van Bebouwingsvlak GD-5 in relatie tot de zichtbaarheid en identiteit van het overige deel van het bedrijventerrein Overamstel.

2. Welstandkader Bedrijventerrein Overamstel

Op pagina 20 van het ontwerpbestemmingsplan wordt beschreven dat er een onderscheid zal worden gemaakt tussen de gebouwen aan 'het circuit' en de gebouwen aan de dwarsstraten. Dit onderscheid is vooralsnog onduidelijk en het is wenselijk hierbij meer concrete uitgangspunten te beschrijven.

3. Nieuwe vestigingsmogelijkheden

Bedrijven

Bij 5.3.2 *Nieuwe vestigingsmogelijkheden, Bedrijven* op pagina 24 van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat per kavel een minimum percentage van bedrijfsvloeroppervlak gehanteerd zal worden van 50%. Tevens dat alleen in de bebouwingszone langs de Willem Fenegastraat een lager percentage van 30% mogelijk is. AMP pleit er voor dat er ook aan de wegen van 'het circuit', grenzend aan de AMP-kavel, te weten de Abraham Dudok van Heelstraat en aan Paul van Vlissingenstraat, het mogelijk wordt een lager percentage bedrijfsvloer te hanteren. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden aan 'het circuit' een zeer attractief en 'open' gevelbeeld te realiseren waarbij een grotere diversiteit aan functies op straatniveau kunnen worden gerealiseerd. Dit vergroot sterk de sociale controle en de aantrekkelijkheid van deze straten en van het gehele gebied.

Kantoren

Bij 5.3.2 *Nieuwe vestigingsmogelijkheden, Kantoren* op pagina 24 van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat er per kavel maximaal 1.500 m² bvo kantoorvloer gerealiseerd mag worden en een minimum van 50% bedrijfsvloer gerealiseerd moet worden. De omvang en indeling van de kavels op het bedrijventerrein Overamstel is arbitrair door koop en verkoop tot stand gekomen. Het is daarom niet juist om per kavel een maximum van 1.500 m² bvo kantoorvloer aan te geven. Dit maximum brengt ernstige gevolgen voor de toekomstige herontwikkeling van de AMP-kavel met zich mee daar de AMP-kavel één grote kavel van circa 12.500 m² is.

Het is raadzaam een percentage per m² bvo of van de totale kavel te hanteren. Een maximum van 1.500 m² bvo per kantoorgebruiker is ook een mogelijkheid. AMP wil nadrukkelijk de mogelijkheid behouden meerdere kleine units, van bijvoorbeeld maximaal 1.500 m² bvo, op haar kavel te kunnen realiseren.

Horeca en detailhandel

AMP juicht het toestaan van (kleinschalige) horeca en detailhandel zeer toe. Dit zal de aantrekkelijkheid van het gebied verder vergroten.

4. Maximale bouwhoogte van AMP-kavel

Op pagina 29 van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat de nieuwe maximale hoogte van de AMP-kavel 15 meter mag bedragen. Een grotere vrijheid ten aanzien van deze hoogte, zeker aan de zijde van de Paul van Vlissingenstraat, is vanwege de zichtpotentie richting de metro dé kans om een overgang te creëren tussen zowel het grote volume van de Kauwgomballenfabriek en het voorziene hotel op bebouwingsvlak GD-5. Een bouwhoogte van circa 30-45 meter voor de AMP-kavel aan de zijde van de Paul van Vlissingenstraat zorgt voor een meer geleidelijke overgang naar het overige deel van het bedrijventerrein Overamstel.

5. Parkeren

Opheffing bestaande parkeerplaatsen

Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van het opheffen van een aanzienlijk aantal parkeerplaatsen, zoals beschreven in paragraaf 6.5 *Parkeren*. Dit gebeurt niet gelijkmatig over het gehele gebied. De opheffing vindt vooral plaats rond de Kauwgomballenfabriek en de AMP-kavel. Dit is onevenredig bezwarend voor de huidige en toekomstige gebruikers van de AMP-kavel. Temeer daar de parkeerdruk nog verder zal toenemen naar aanleiding van de verdere ontwikkeling van de Kauwgomballenfabriek. Daarbij moeten de parkeerplaatsen die verdwijnen bij AMP in de toekomst gerealiseerd worden op de eigen kavel.

Wanneer de gemeente het parkeren door forensen tegen wil gaan volstaat het parkeervergunningssysteem en is het niet nodig parkeerplaatsen te laten verdwijnen. Zeker vanuit de geplande ambitie van de gemeente om het volume van het gebied te laten toenemen is het opheffen van parkeerplaatsen ongewenst en zorgt voor onnodige kosten voor de bedrijven in het gebied.

Juist aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen stimuleert het aantrekken van nieuwe bedrijven, hetgeen een doel is dat de gemeente expliciet nastreeft. Een moeilijke parkeersituatie betekent een onaantrekkelijk gebied wat de ontwikkeling van de AMP-kavel, maar ook de ontwikkeling van het gehele gebied, niet ten goede zal komen.

Nieuwe parkeerplaatsen

Opvallend is dat bij nieuwbouw het verplicht zal worden het parkeren op eigen kavel te realiseren. Vooral omdat de ambitie van de gemeente is om kleinschaligheid te stimuleren in het gebied. Zeker bij kleinere ontwikkelingen en bij kleinschalige ondernemers is het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein financieel onhaalbaar. Deze ambitie van de gemeente is duidelijk tegenstrijdig.

AMP is graag bereid deze zienswijze persoonlijk toe te lichten in de hoop dat dit leidt tot een betere kwaliteit in het gebied.

Met vriendelijke groet,
Amsterdam Metallized Products B.V



P. Honig
Algemeen Directeur.

Aangetekend met handtekening retour
Gemeenteraad van Amsterdam
p/a de directeur van de Dienst Ruimtelijke
Ordering
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Tevens per telefax: 020 – 552 7777

mr. M.C. Brans
Advocaat
T 020 - 605 6309
F 020 - 605 6702

Dienst Ruimtelijke Ordering	
m.brans@houthoff.com	
datum:	07/05
rappeldatum:	
volgnr.	09-1223

Amsterdam, 6 mei 2009

Inzake: Kroonenberg / Bestemmingsplan Bedrijventerrein Overamstel

Onze ref: 650000261/4032318.1

ZIENSWIJZE

Geachte Gemeenteraad,

Hierbij dien ik namens cliënte, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gotthard Vastgoed B.V., gevestigd te Schiphol, tijdig een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Overamstel, d.d. 23 februari 2009 (**"het Ontwerpbestemmingsplan"**)

Cliënte is eigenaar van het perceel met bijbehorende opstallen gelegen aan de Willem Feningastraat 2 te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AG, nummer 738, ("hierna: **het perceel**") (**kadastrale gegevens, bijlage 1**).

Ter plaatse van het perceel is thans op basis van het vigerende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Industriegebied Amstel" de bestemming "handel en industrie" van toepassing. In het Ontwerpbestemmingsplan is het perceel aangewezen als "Gemengd 1" en in artikel 3.1 onder a onder meer bestemd voor bedrijven, voor zover deze vallen onder de milieucategorieën 1 tot en met 3.1 (zie artikel 3.1.1 onder b). Voorts voorziet (artikel 3.1 onder e jo. artikel 3.4.1 van) het Ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van de bestemmingen "Gemengd 1 – 6" in een ontheftingsmogelijkheid door Burgemeester en Wethouders voor detailhandel in volumineuze goederen van maximaal twee vestigingen met een maximaal bvo van 1.500 m² per vestiging.

Cliënte kan zich met deze wijze van bestemmen niet verenigen en wel om de volgende redenen.

Cliënte gebruikt het perceel (en bijbehorende opstallen) ten behoeve van de verhuur daarvan aan derden. Voor haar is het dan ook van groot belang dat zij in haar mogelijkheden het perceel

te verhuren niet op enigerlei wijze – en dus ook niet planologisch – wordt beperkt. Met de thans met het Ontwerpbestemmingsplan voorgestane herziening is zulks echter wel het geval.

In het Ontwerpbestemmingsplan wordt allereerst de mogelijkheid voor cliënte om ter plaatse van het perceel bedrijven te (laten) vestigen, beperkt tot de bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3.1, terwijl daar thans op grond van het vigerende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Industriegebied Amstel" bedrijven in alle milieucategorieën mogelijk zijn (zie ook de toelichting van het Ontwerpbestemmingsplan op pagina 49). Dat er sprake is van het terugbrengen van de vestigingsmogelijkheden van bedrijven aldaar wordt in de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan ook onderkend (zie pagina 24 van de toelichting van het Ontwerpbestemmingsplan).

Cliënte kan zich niet vinden in de beperking van die vestigingsmogelijkheden, omdat het haar ten onrechte in haar mogelijkheden het perceel te kunnen verhuren, beperkt. De (vermeende) noodzaak daartoe wordt – anders dan de enkele wens (op pagina 50 van de toelichting van het Ontwerpbestemmingsplan) "*te waarborgen dat bedrijven met zware milieuhinder zich niet in de nabijheid van de nieuwe woonwijk kunnen vestigen*" – ook niet nader gemotiveerd.

Voor zover de beperking van de vestigingsmogelijkheden ter plaatse van het perceel rechtens al zou zijn toegestaan – feitelijk is er immers sprake van een "wegbestemmen" – dan geldt dat er in het kader van de economische uitvoerbaarheid van het Ontwerpbestemmingsplan ten onrechte geen onderzoek is verricht naar de financiële consequenties van eventuele verzoeken in dit verband om planschade, terwijl daartoe hier – nu er sprake is van een zogenaamde planologische verslechtering – concreet aanleiding bestaat.

Daarnaast wordt in het Ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid van detailhandel in volumineuze goederen ten onrechte afhankelijk gesteld van een door Burgemeester en Wethouders te verlenen ontheffing, die bovendien slechts kan worden verleend voor twee vestigingen van maximaal 1.500 m² bvo.

Cliënte vindt de mogelijkheid tot vestiging van detailhandel in volumineuze goederen in het plangebied van het Ontwerpbestemmingsplan hiermee te beperkt. De vestiging van detailhandel in volumineuze goederen zou niet afhankelijk moeten worden gemaakt van enige ontheffing, maar deze zou ter plaatse van de bestemming "Gemengd 1 – 6", althans in ieder geval bij de bestemming "Gemengd 1" sowieso – zonder daaraan de verplichting van een ontheffing te verbinden – moeten worden toegestaan.

Niets staat in de weg aan de vestiging van meerdere vestigingen van detailhandel in volumineuze goederen in bedoeld plangebied. Dat het onderhavige plangebied zich daar niet voor zou lenen (zoals op pagina 26 van de toelichting van het Ontwerpbestemmingsplan wordt betoogd)

wordt op geen enkele wijze nader toegelicht. Cliënte is juist van mening dat er in verband met toenemende schaalvergroting behoefte bestaat aan meer vestigingsmogelijkheden voor detailhandel in volumineuze goederen en het ter zake betrokken plangebied zich daar – mede qua ligging, (bedrijfs)karakter en infrastructuur – uitstekend voor leent.

Tot slot geldt dat het cliënte onduidelijk is (a) waarom het aantal door Burgemeester en Wethouders te verlenen ontheffingen is beperkt tot twee, (b) op basis waarvan bij meer dan twee verzoeken om ontheffing ter zake tot ontheffingverlening aan twee daarvan zal worden overgegaan en (c) waarom het aantal m² bvo per vestiging wordt gemaximeerd op 1.500. In (de toelichting van) het Ontwerpbestemmingsplan is dit ook niet nader toegelicht.

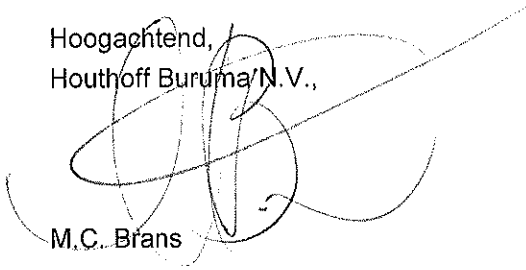
Op grond van het voorgaande is cliënte dan ook van mening dat het Ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Graag verzoek ik u namens cliënte daarom bij het vaststellen van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Overamstel" rekening te houden met de hiervoor uiteengezette zienswijze en het bestemmingsplan dienovereenkomstig vast te stellen. Voorts verzoek ik u het ter zake noodzakelijke onderzoek omtrent planschadevergoeding (alsnog) uit te voeren.

Tot slot verzoek ik u mij op de hoogte te houden van de voortgang van de onderhavige bestemmingsplanprocedure. Cliënte behoudt zich hierbij uitdrukkelijk het recht voor hun zienswijze aan te vullen, c.q. te wijzigen.

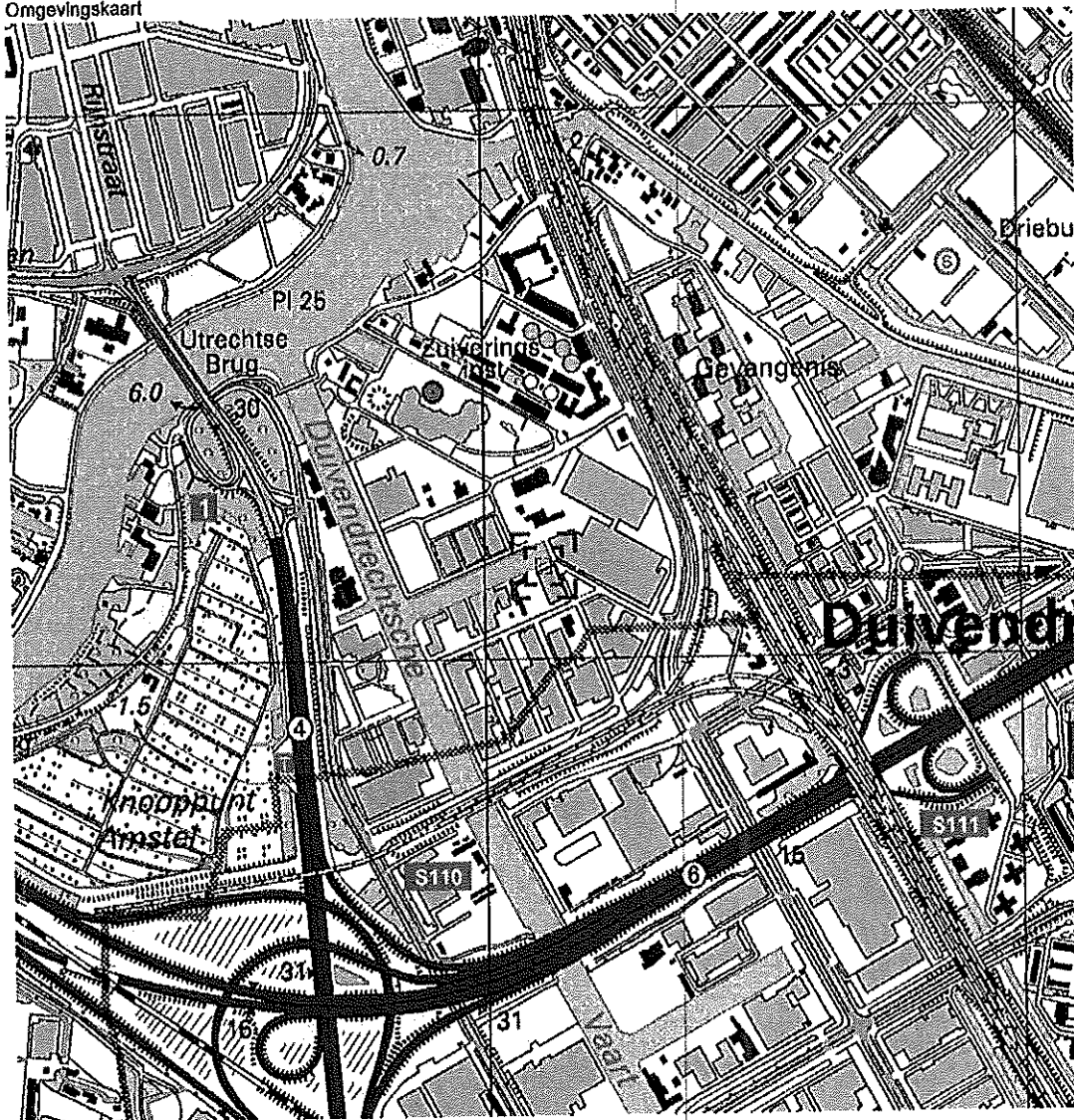
Teneinde er zeker van te zijn dat deze zienswijze u bereikt, zend ik u deze zowel per fax als per gewone post.

Hoogachtend,
Houthoff Buruma/N.V.,



M.C. Brans

Omgevingskaart



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object AMSTERDAM AG AG 738

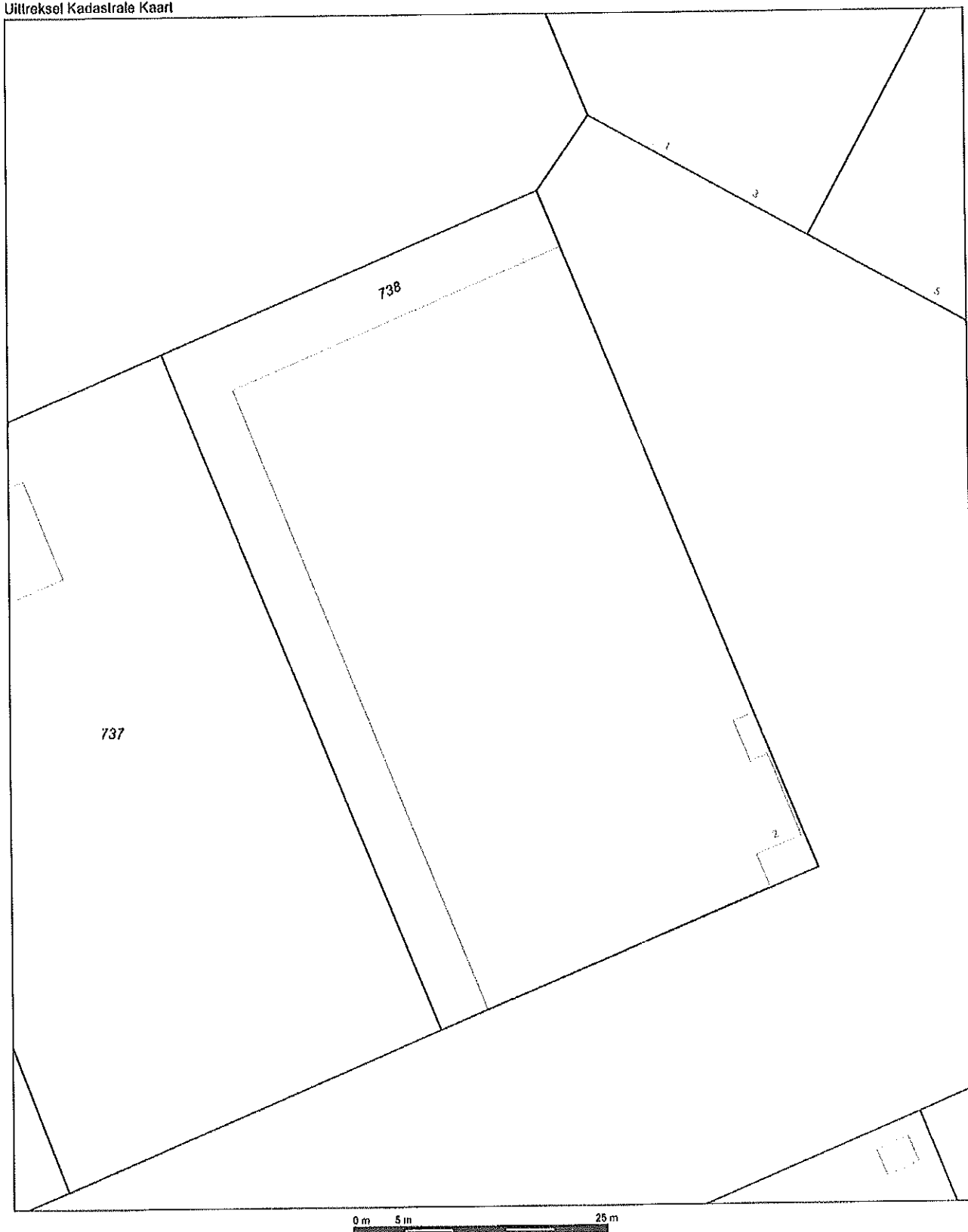
Willem Fenengstraat 2, 1096 BN AMSTERDAM

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



bebouwd gebied a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas wegen autoweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp viaduct tunnel veerbrug beweegbare brug brug op pijlers	spoorwegen spoorweg enkelspoor spoorweg dubbelspoor spoorweg driespoor spoorweg vierspoor a station b leedperron tram a metro bovengronds b metrostation hydrografie waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-8 m breed waterloop: breder dan 8 m a schutsluis b brug a vonder d koedam a grondzuiler b stuw c duiker d sluik bodemgebruik a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitweide e boomkwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j heide k heide l zand m gras en riet n heide en houtwal	overige symbolen a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlamplip d telescoop a windmolen b watermolen c windmolentje d windturbine a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c poldergermaal a begraafplaats b boom a paal d opekgat a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a schietbaan a afsluiting b hoogspanningsleiding met mast c muur d geluidswering
---	---	---

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer

— Kadastrale grens

— Bebouwing

— Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

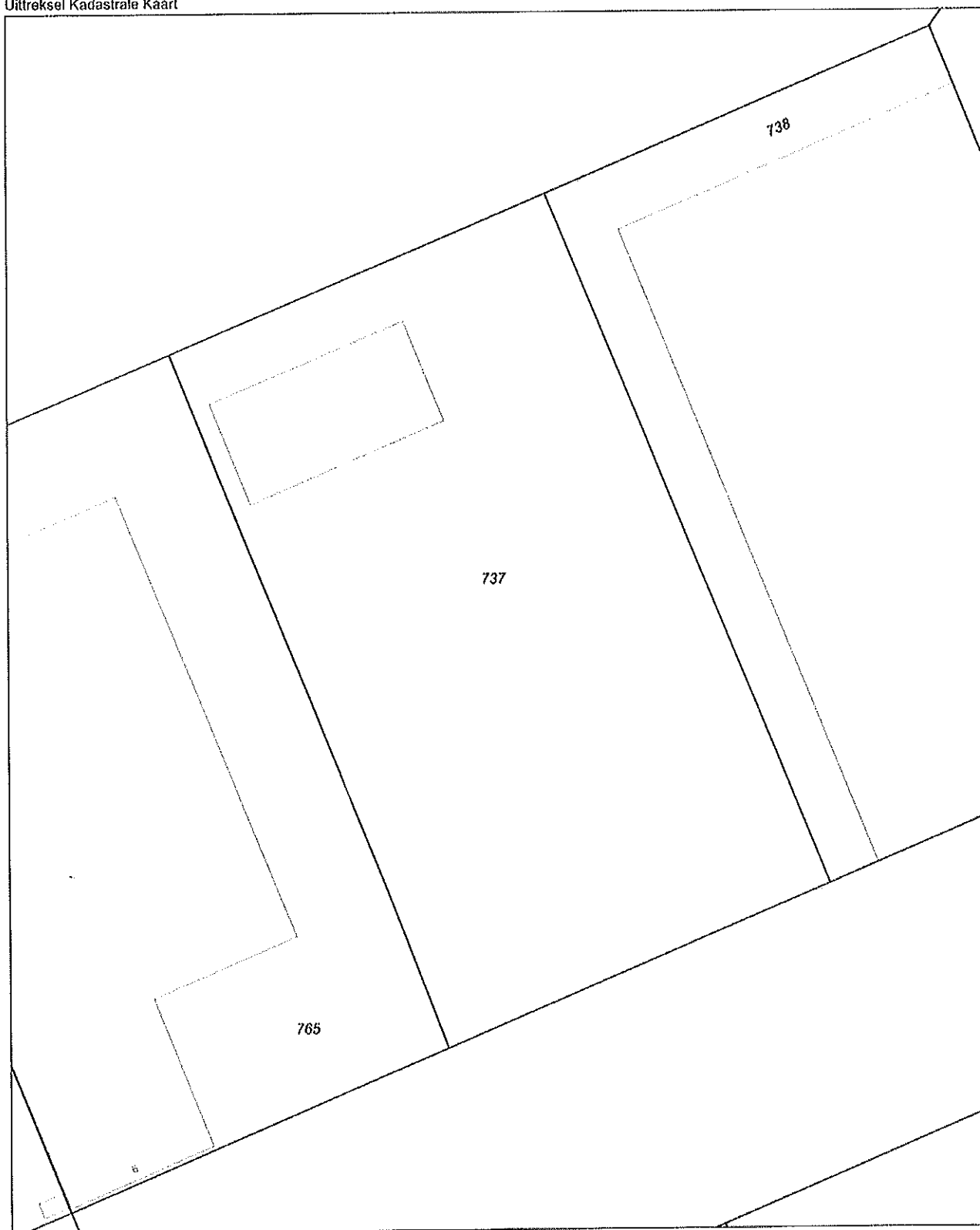
AMSTERDAM AG
AG
738



Voor een eensluidend uittreksel, AMSTERDAM, 16 januari 2009
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Uittreksel Kadastrale Kaart



0 m 5 m 25 m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

AMSTERDAM AG

AG

737



Voor een eensluidend uittreksel, AMSTERDAM, 16 januari 2009
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Dienst Ruimtelijke Ordening		
datum	28-4-2009	
rapport		
volgnr.	09-1195	

Gemeenteraad Amsterdam
p/a Directeur Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Kenmerk
169/09/037

Datum
27 april 2009

Behandeld door
M.J.C. Uttien (muttien@lingotto.nl)
Onderwerp
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Bedrijventerrein Overamstel

Geachte Raadsleden,

Bij deze maakt Kauwgomballenfabriek B.V. graag gebruik van de mogelijkheid om haar zienswijze kenbaar te maken op het 'Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Overamstel' d.d. 23 februari 2009. Het ontwerpbestemmingsplan ligt sinds 26 maart 2009 gedurende 6 weken ter inzage. Sluitingsdatum voor indiening zienswijzen is 7 mei 2009.

Kauwgomballenfabriek B.V. is eigenaar van de Kauwgomballenfabriek in het onderhavige plangebied. Kauwgomballenfabriek B.V. is een dochteronderneming van Lingotto. Het oude Maple Leaf complex is door Lingotto herontwikkeld tot een creatief bedrijvencomplex. De weerslag van deze ontwikkeling en positieve invloed op haar omgeving is merkbaar en alom erkend, getuige de uitreiking door de gemeente Amsterdam van de Geurt Brinkgreve bokaal 2008 in de Zuiderkerk.

Kauwgomballenfabriek B.V. voelt zich als eigenaar van de Kauwgomballenfabriek benadeeld in het voorgestelde bestemmingsplan en vreest negatieve gevolgen voor haar bedrijfsvoering als eigenaar/beheerder van het complex. Graag lichten we dit toe.

Plankaart en regels, respectievelijk bouwregels

In het ontwerpbestemmingsplan is nieuwe bebouwing geprojecteerd tussen de Kauwgomballenfabriek en de Spaklerweg (bebouwingsvlakken GD-5 en GD-6). Het volume, de bouwhoogte en de positionering van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande Kauwgomballenfabriek plaatst de Kauwgomballenfabriek op het tweede plan. De zichtbaarheid van de Kauwgomballenfabriek vanaf de Spaklerweg en vanuit de metro verdwijnt immers grotendeels.

Als illustratie van de hoeveelheid toe te voegen volume kunnen we verwijzen naar de floor space index (fsi). Voor dit deelgebied wordt een (fsi) van circa 3,6 gerealiseerd terwijl het overige deel van het bestemmingsplangebied slechts een fsi van 0,5 heeft. Deze hoge dichtheid is ook aan de rand van dit bedrijventerrein ongewenst.

De bedrijfsvoering van de Kauwgomballenfabriek zal hierdoor negatief beïnvloed worden. Wij voorzien een aanzienlijke inkomstenderving en aantasting in de commerciële waarde van de Kauwgomballenfabriek.

- Bestemmingsvlak GD-5

Bij volledige realisatie van GD-5 komt de geprojecteerde nieuwbouw met een bouwhoogte van 15 meter op 10 meter afstand van het huidige gebouw A van de Kauwgomballenfabriek (thans in verbouw ten behoeve van radiozender Q-music). Met name de bouwhoogte en de afstand ten opzichte van de Kauwgomballenfabriek vinden wij onaanvaardbaar.

Daarnaast voorziet dit bestemmingsvlak in een hoteltoren van 70 meter hoogte en een breedte van 37 meter, hetgeen het blikveld vanuit de gehele Kauwgomballenfabriek sterk verkleint. Met name de breedte vinden wij een onaanvaardbaar negatief effect hebben voor de Kauwgomballenfabriek.

Tot slot vragen wij ons af of in verband met deze hoogte een windhinderonderzoek heeft plaatsgevonden, en zo ja wat daarvan de bevindingen zijn. Indien dit niet is uitgevoerd zou dit naar onze mening toch nog moeten gebeuren.

- Bestemmingsvlak GD-6

De Kauwgomballenfabriek heeft grote bezwaren tegen de nieuwe bouwmassa van GD-6 in relatie tot gebouw D (met ondermeer Studio Bazar) van de Kauwgomballenfabriek. De nieuwbouw is zeer dicht op de bestaande bebouwing gepland (in het ongunstigste geval 10 meter). In combinatie met de voorgeschreven minimale hoogte, footprint, en rooilijnen onttrekt deze nieuwbouw de bestaande bebouwing aan het zicht en kunnen we voor de Kauwgomballenfabriek dan niet meer van een zichtlocatie spreken. Dit betekent een ernstige aantasting van de commerciële waarde van de Kauwgomballenfabriek.

Parkeren

Ten aanzien van het parkeren gaat het conceptbestemmingsplan uit van een beperking van het huidige aantal parkeerplaatsen in het plangebied. Een van de voorgenomen maatregelen is het schrappen van een kwart van het bestaande parkeervolume, dus circa 190 parkeerplaatsen. Dit gebeurt niet gelijkmatig over het gehele gebied, maar deze reductie wordt voor het overgrote deel gerealiseerd in de straten die de Kauwgomballenfabriek omgrenzen, namelijk de Paul van Vlissingenstraat waar tengevolge van de hiervoor genoemde nieuwbouw circa 120 parkeerplaatsen verdwijnen en de Dudok van Heelstraat waar dwars parkeren wordt vervangen door langs parkeren, hetgeen een verlies betekent van circa 30 parkeerplaatsen.

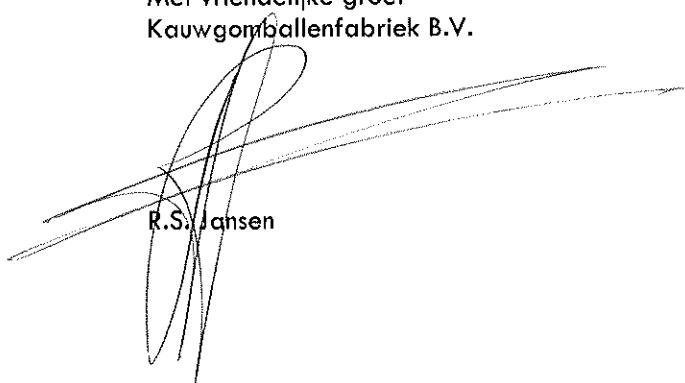
Dit betekent dat er voor de huidige 17.000 m² van de Kauwgomballenfabriek vrijwel geen parkeerplaats in de nabijheid beschikbaar is! Dit terwijl juist in dit bedrijfsgebied de bedrijven door de aard van hun business voor een belangrijk deel zijn aangewezen op de auto.

Met deze beperkte parkeergelegenheid zullen bedrijven noodgedwongen moeten vertrekken, hetgeen de commerciële waarde van de Kauwgomballenfabriek ernstig zal schaden.

Verkeer

De beoogde straat tussen het nieuwe bestemmingvlak GD-6 en de bestaande bebouwing van de Kauwgomballenfabriek (GD-4) is zo smal dat auto's elkaar niet kunnen passeren, laat staan bussen die een dergelijk groot hotel regelmatig zullen aandoen.

Met vriendelijke groet
Kauwgomballenfabriek B.V.



R.S. Jansen

Gemeenteraad van Amsterdam
p/a de directeur van de Dienst Ruimtelijke ordening
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Amsterdam, 4 mei 2009

Betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Overamstel.

Geachte gemeenteraad van Amsterdam,

Ik ben Minke Valk en ik woon op een woonboot aan de W. Fenengastraat te Amsterdam.

De woonbootlocatie W. Fenengastraat vormt een kleine rand bewoning in de vorm van woonboten langs/aan een bedrijventerrein. In tegenstelling tot bijv de locatie Weesperzijde waar sprake is van een woonfunctie direct tegenover de woonboten, liggen de woonboten aan de W. Fenengastraat aan een bedrijventerrein en dat zal ook bedrijventerrein blijven. Het rigide toepassen van het voorgestelde beleid en de regelgeving voor de woonboten die hier al zeker 30 jaar gedoogd zijn en belasting betalen, lijkt dan ook niet nodig.

Ik wil pleiten voor een nuancering van het beleid cq regelgeving voor woonboten en walgebruik zoals nu neergelegd in het ontwerpbestemmingsplan voor de woonbootlocatie W. Fenengastraat.

Variatie in maat, verschijningsvorm en uitstraling van de woonboten aan de W. Fenengastraat zal een creatieve bijdrage leveren aan deze locatie in Amsterdam dat zich wil gaan kenmerken en onderscheiden door een, eveneens, grote variatie aan bedrijven, o. a. bedrijven met een creatieve functie (*creative industries*).

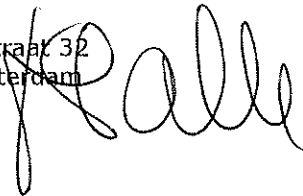
Mijn pleidooi tot maatwerk van beleid en regelgeving per locatie staat niet op zichzelf.

Er is bij de eerste informatiebijeenkomst in Melodyline een toezegging gedaan o.a. door de projectleider, in aanwezigheid van vertegenwoordigers van de deelraad, dat voor dit gebied maatwerk wat betreft het walgebruik (opstellen, afscheidingen, 'tuinen') mogelijk moet zijn. (Ruimtelijke Programmatische Onderlegger deelgebied 3, blz. 24). Dit is niet terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Overamstel.

In de vergadering van de raadscommissie Openbare Ruimte en Economie, Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, op dinsdag 31 maart, is ingesproken en gesproken over de Voortgangsnotitie Amsteloevoerprogramma. Insprekers en sprekers hebben ook gesproken over maatwerk per locatie. (Zie: Zienswijzen en Besluitenlijst raadscommissie Openbare Ruimte & Economie bijeenkomst 31-03-09). Ik vind hiervan niets terug in het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Overamstel.

Ten slotte: In bijlage 3 Overzicht afmetingen woonschepen van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Overamstel staan bij een aantal woonboten foutieve afmetingen. Natte vingerwerk?

Minke Valk
W. Fenengastraat 32
1096 BP Amsterdam



Dienst Ruimtelijke Ordening		
datum: 6-5-2009		
rappele datum:		
volgnr: 09-1216		

Dienst Ruimtelijke Ordening		
datum: 6-5-2009		
rapportage nr.:		
volgnr. 09-1215		



Amsterdam, 3 mei 2009

Aan:
Directie Dienst Ruimtelijke Ordening
van de Gemeente Amsterdam
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Betreft: **zienswijze** m.b.t. het Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Overamstel

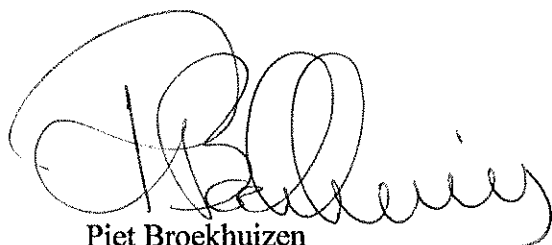
Geachte directie,

Het bestuur van de Vereniging Woonboten Groene Staart Watergraafsmeer dient deze zienswijze in mede namens een aantal van haar leden woonachtig aan de Willem Fenengastraat in het gebied Overamstel. De volgende zaken zijn o.i. relevant:

- Halvering van de tuinen bij de woonboten om dit gebied toe te voegen aan de bestemming Verkeer 1 (pag. 107)c.q. Openbaar Groen is o.i. niet noodzakelijk. Er worden in het bedrijventerrein geen woningen gebouwd en de infrastructuur (trottoirs, parkeerhavens, fietsroute en rijbaan voor autoverkeer) is en blijft ruim voldoende
- In het bestemmingsplan wordt gesproken over de maten van de woonboten (pagina 19 en bijlage 3). Van verschillende woonboten daarin genoemd is bekend dat deze maten niet kloppen met de realiteit. Terugbrengen van de maatvoering zoals deze in de bijlage wordt vermeld is o.i. rechtens onmogelijk
- Het verbieden van schuurtjes in het oevergebruik vergroot niet het zicht op het water. De meeste objecten staan nl voor de arken / woonschepen en hebben meestal een kleinere hoogte. Ook woonbootbewoners, zeker met oevergebruik, hebben opslag nodig in de vorm van een opstal op de wal
- De schuttingen zijn nu in de meeste gevallen hoger dan de gewenste 1 meter. De reden is duidelijk: veiligheid voor de woonbootbewoners. Deze gaat o.i. boven de passant die in de tuinen en straks tuintjes moet kunnen kijken en tussen de boten een glimp van het kanaal op moet vangen
- Zowel aan de noordzijde (voorbij nummer 24 en voor het gebouw van het reclamebureau) als aan de zuidzijde (onder de brug van de van Heusweg) is zicht genoeg op het water, zeker als de centrale stad voor nummer 44 een passende ligplaats heeft gevonden. Zichtlijnen creëren is daarmee niet nodig

Bewoners hebben vaak langer dan 30 jaar een deel van de oever onderhouden zonder daarvoor bij het stadsdeel of de centrale stad aan te kloppen. Zij hebben daarmee o.i. meer rechten opgebouwd dan uw nota aangeeft.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Piet Broekhuizen', written in a cursive style.

Piet Broekhuizen
voorzitter

Brandstoffen B.V.

Indust. Amstel Business Park
Joh. Siegerstraat 22-24
1096 BH Amsterdam
Tel. 020 - 694 73 21
Fax 020 - 665 07 28

Aangetekend met bewijs van ontvangst

Gemeenteraad van Amsterdam
p/a Directeur Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Dienst Ruimtelijke Ordening		
datum: 8/5		
rappeldatum:		
volgnr.	09-1232	

Amsterdam, 29 april 2009

Betreft: zienswijze op ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Overamstel

Dames, Heren,

Hierbij maken wij gebruik van de gelegenheid onze zienswijze kenbaar te maken op het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Overamstel, zoals dat met ingang van 26 maart 2009 ter inzage is gelegd.

Onder "Ruimtelijke uitgangspunten openbare ruimte" wordt gesproken over 'het circuit' Goedkoopstraat, Fenengastraat, Paul van Vlissingenstraat, waarbij voorgesteld wordt de Paul van Vlissingenstraat in te korten, dat wil zeggen voor de Kauwgomfabriek wordt een stukje van de Paul van Vlissingenstraat uit het verkeer gehaald. Het blijkt echter niet hoe het richtingsverkeer vervolgens geregeld wordt.

Wij hebben bezwaar tegen het feit dat dit beginstuk van de Paul van Vlissingenstraat uit het verkeer zal worden gehaald. Ons Gulf tankstation is namelijk gevestigd aan de Paul van Vlissingenstraat, ter hoogte van de Johann Siegerstraat; en door het beginstuk van de Paul van Vlissingenstraat uit het verkeer te halen, verdwijnt de aanrij-route naar ons tankstation en is er geen sprake meer van een zicht-locatie.

Ons tankstation, met een omzet van ruim 1 miljoen liter brandstof per jaar, is uitgerust met een Ezifuel installatie, hetgeen tanken zonder tankpas en zonder afrekenen mogelijk maakt. Onze klanten tanken hoofdzakelijk met grotere bedrijfsauto's; de gemeente Amsterdam, onze grootste klant, tankt met grote voertuigen van DWR, Waternet, Dienst Parkeerbeheer, Stadstoezicht, Materiële dienst, brandweer, Zeeburg. Door het beginstuk van de Paul van Vlissingenstraat uit het verkeer te halen, dienen onze klanten het bedrijventerrein via de Willem Fenengastraat te betreden, vervolgens zullen zij met hun grote voertuigen hun weg zoeken door de smalle zijstraten, die volgens u vooral gebruikt worden voor laden en lossen en waar bovendien aan twee zijden geparkeerd wordt.

Wij maken ons ernstig zorgen over het feit dat ons tankstation niet meer in een aanrij-route is gelegen en dus omzet zal mislopen; bovendien is ons station voor bestaande klanten niet langer gemakkelijk bereikbaar hetgeen ook ten koste van omzet zal gaan. Met een omzet van 1 miljoen liter per jaar kunnen wij het ons niet permitteren omzet te verliezen; het station zal in dat geval niet langer rendabel zijn.

Dringend verzoeken wij u om overleg over onze situatie. U kunt daartoe contact opnemen met mevrouw Y.R. Stoel, bereikbaar op tel. 020-6947321, email yvonne@kaspers-lotte.nl.

In afwachting van uw reactie,

Hoogachtend,



A.M. Koordes
Directeur – eigenaar

Cc: Oram, Rein Aarts

Gemeenteraad Amsterdam
p/a de directeur Ruimtelijke Ordening
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM

Dienst Ruimtelijke Ordening	
datum: 11/05	
rappeldatum:	
volgnr. 09-1251	

Amsterdam, 7 mei 2009
Ons kenmerk: RA/16871

Betreft: zienswijze bedrijventerrein Overamstel

Geachte gemeenteraad,

Bij deze maakt ORAM graag gebruik van de mogelijkheid om haar zienswijze kenbaar te maken op het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Overamstel, zoals dat met ingang van 26 maart 2009 ter inzage is gelegd. ORAM is de ondernemersvereniging met ca. 600 leden in de Amsterdamse regio, waarvan velen zijn gevestigd op de Amsterdamse bedrijventerreinen, ook in het Amstel Business Park en ook in het hier betreffende plangebied. In de voorbereiding van deze zienswijze heeft ORAM haar leden in het gebied geconsulteerd. Ook hun zienswijze is in deze brief verwoord.

Uitgangspunt van het ontwerpbestemmingsplan is dat het gebied de overgang markeert tussen de nog te realiseren woonwijk Overamstel direct ten noorden van het plangebied en het bedrijventerrein ten zuiden. Een van de voorgenomen maatregelen is het schrappen van ongeveer een kwart van het bestaande parkeervolume. Het terugbrengen van het aantal parkeerplaatsen wordt gezien als voorwaarde voor de beoogde kwaliteitsimpuls van het gebied. ORAM bestrijdt dit. Primaire functie van het gebied is en blijft bedrijventerrein en de aanwezigheid van ruime parkeergelegenheid is juist van groot belang voor deze bestemming. Veel bedrijven die in dit deel van het Amstel Business Park gevestigd zijn hebben een dienstverlenende functie in de stad en zijn voor het naar behoren uitvoeren van die diensverlening afhankelijk van automobilititeit. Uit het uitgevoerde parkeerbehoefteonderzoek komt naar voren dat het aantal parkeerplaatsen (ook het gereduceerde aantal) voldoende is om de nu aanwezige bedrijvigheid te faciliteren. Daarbij wordt echter voorbij gegaan aan de beoogde intensivering van de bedrijvigheid in het gebied én het grote tekort aan parkeerruimte in het overige Amstel Business Park. Bovendien is de bestaande verdeling van het parkeerareaal zodanig dat er ook nu al in sommige delen van het plangebied een tekort aan parkeerplaatsen is. ORAM verzoekt dan ook een variant uit te werken waarbij de beoogde kwaliteitsimpuls gerealiseerd kan worden mét behoud van het bestaande parkeervolume.

Onderdeel van het bestemmingsplan is ook een ontheffing voor het vestigen van gebiedsvreemde activiteiten als grootschalige leisure-activiteiten, perifere detailhandel en religieuze instellingen.

Gezien de schaarste in en rond Amsterdam aan bedrijventerreinen vindt ORAM een dergelijke invulling van het plangebied, ook via het strenge toelatingsregime van een ontheffing, ongewenst. ORAM ondersteunt hierin de zienswijze van de Kamer van Koophandel d.d. 3 maart 2009 en verzoekt dan ook om de mogelijkheid tot het verlenen van een ontheffing af te voeren.

Tenslotte vragen wij uw aandacht voor de beoogde afsluiting van de Paul van Vlissingenstraat ter hoogte van de Kauwgomballenfabriek. Deze afsluiting komt de bereikbaarheid van de bedrijven aan het meer westelijk deel van de Paul van Vlissingenstraat niet ten goede. Bedrijven zijn alleen nog bereikbaar via de lus Willem Fenengastraat. Met name bedrijven met veel klantencontacten kunnen hiervan nadeel ondervinden. ORAM stelt voor om samen met de betrokken bedrijven een inschatting te maken van de effecten van de voorgenomen afsluiting en op basis daarvan passende maatregelen te treffen.

Met vriendelijke groet,

drs. J.H.M. Steijn
directeur