

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Sloterdijk I



Het ontwerpbestemmingsplan Sloterdijk I heeft met ingang van 6 december 2012 voor de duur van zes weken (t/m 16 januari 2013) voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend.

Drie zienswijzen zijn binnen de bovenbedoelde termijn verzonden. De zienswijzen zijn in samengevatte vorm weergegeven en zijn integraal als bijlage opgenomen.

Adressant 1.

In het gebied Sloterdijk I ligt een redelijke parkeerdruk. Zowel overdag als 's avonds kunnen zich rondom het Medisch Centrum voor Dieren (MCD) parkeerproblemen gaan voordoen. De gemeente wordt verzocht te voorzien in oplossingen. De parkeerdruk wordt veroorzaakt doordat forensen in het gebied parkeren en verder reizen met de metro (Isolatorweg). Dit kan afnemen als de mogelijkheid van het telefonisch verlengen van de parkeerdruk met 3 uur voor 30 cent wordt afgeschaft.

Ook met de komst van de kringloopwinkel Rataplan en een moskee aan de Generatorstraat zal, ondanks dat parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd zullen worden, de parkeerdruk toenemen. Het is wenselijk dat de klanten van het MCD op korte loopafstand van het centrum kunnen parkeren.

In de avond, nacht en weekend vervult het medisch centrum de functie van "huisartsenpost" voor de dieren voor de regio Amsterdam. Ook op deze momenten is parkeren een aandachtspunt. De uitbreiding van partycentrum De Koning kan hierop van grote invloed zijn. Ook met de huidige omvang is er al een parkeerproblematiek. Het uitbreiden naar een capaciteit van 2400 gasten met grofweg 600 auto's zal de bestaande problematiek doen verergeren.

Aangedragen oplossing:

- Realiseren van insteekhavens op de brede stoep ten oosten van het MCD aan de Isolatorweg. Deze stoep wordt nu vrijgehouden van auto's om ruimte te maken voor de grote aantallen personen die gebruik maken van het metrostation Isolatorweg. De stroom voetgangers uit de metro verspreiden zich naar 3 kanten in het gebied. De grootste stroom gaat richting het noorden naar de Zekeringstraat. Het aantal passanten op de Isolatorweg is gering.

Beantwoording:

In het bestemmingsplan is opgenomen dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Bij (nieuwe) ontwikkelingen moeten parkeervoorzieningen in principe op eigen terrein gerealiseerd worden. In het bestemmingsplan wordt parkeren binnen diverse bestemmingen mogelijk gemaakt. Wat niet in het bestemmingsplan wordt geregeld is, zoals verzocht in de zienswijze, de daarwerkelijke realisatie van (extra) parkeerplaatsen zelf. Dit betreft de uitvoering van een bestemmingsplan.

Voor de kringloopwinkel worden circa 34 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Dit zijn voldoende parkeerplaatsen voor de kringloopwinkel die tevens buiten de openingstijden van de kringloopwinkel gebruikt kunnen worden door bezoekers van bijvoorbeeld de Moskee, partycentrum De Koning en het MCD. Ook voor de uitbreiding van partycentrum De Koning geldt dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden.

De gemeente Amsterdam heeft reeds met adressant gesproken over de wens om parkeerplaatsen te realiseren aan de Isolatorweg. Tijdens dit gesprek is tevens gesproken over de gebruikers van de aan de overzijde van de Isolatorweg gelegen Dutch Studio's, die tijdens hun pauze bij het MCD op de 'rand' van het gebouw zitten.

Dit gesprek heeft er toe geleid dat op de brede stoep van de Isolatorweg bankjes en fietsparkeervoorzieningen zijn gerealiseerd voor de gebruikers van Dutch Studio's. Het is dan niet mogelijk de in de zienswijze gewenste parkeerplaatsen op deze locatie te realiseren. Tevens is het

niet mogelijk parkeerplaatsen aan de Isolatorweg ter hoogte van de Generatorstraat te realiseren vanwege het overzicht en verkeersveiligheid van deze T-splitsing.

De gemeente Amsterdam is aan het onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor de realisatie van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Een mogelijkheid is de uitbreiding van parkeervoorzieningen ten noorden van de Accumulatorweg.

Adressant 2.

Waternet is (namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht) blij met de in de toelichting opgenomen tekst over de "Waterbestendige Stad". Verzocht wordt echter de volgende zinnen toe te voegen: "Zo kan het gehele gebied op maaiveld tot circa een halve meter onder water komen te staan, waarbij onder andere de ontsluiting en energie- en datavoorzieningen in gevaar kunnen komen" EN "Deze vallen onder de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en de betreffende ontwikkelaar".

Beantwoording:

De toelichting wordt in de gevraagde zin aangevuld.

Waternet wijst er (namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht) op dat de legger van de primaire waterkering aan de Spaarndammerdijk bij besluit van 13 december 2012 is vastgesteld.

Beantwoording:

Wij hebben met instemming kennis genomen van dit punt. De primaire waterkering die op de verbeelding is opgenomen is in overeenstemming met de legger.

Waternet constateert dat in de waterparagraaf het belang van de afvalwaterpersleidingen wordt benadrukt, maar dat er geen indicatie van de ligging van deze leidingen wordt gegeven en dat deze niet op de plankaart worden verbeeld. De desbetreffende persleidingen zijn van groot belang voor Amsterdam en delen van de omliggende gemeenten. Een verstoring van deze leidingen in het plangebied kan leiden tot vervuiling van het oppervlaktewater tot ver buiten het plangebied. De onbekendheid met de ligging van deze belangrijke persleidingen, heeft in het verleden voor problemen (leidingbreuk) gezorgd bij de uitvoering van projecten. Vanwege het grote belang van deze leidingen wil Waternet in gesprek met de gemeente over het opnemen van deze leidingen op de plankaart.

Beantwoording:

In het plangebied bevinden zich geen hoofdafvalwaterleidingen.

Waternet is van oordeel dat het belang van de aanwezige drinkwaterleidingen in het plangebied niet voldoende in de toelichting is beschreven. Het belang van deze leidingen (voor de voorziening van drinkwater en industriewater) verdient een nadere omschrijving in de toelichting en een weergave ervan op de plankaart. Waternet hecht grote waarde aan het bestemmen en zo beschermen van deze leidingen. Daar komt bij dat het verleggen ervan hoge kosten met zich meebrengt. Het is ook erg moeilijk een aanvaardbaar tracé te vinden in de steeds krappere wordende ruimte in de ondergrondse infrastructuur.

Beantwoording:

De hoofddrinkwaterleidingen worden op de plankaart voorzien van de bestemming "Leiding-Water". Daaraan worden geen planregels toegevoegd. De dubbelbestemming zal uitsluitend een "signaalfunctie" hebben. Tevens zal in de toelichting aandacht worden besteed aan het belang van de desbetreffende leidingen.

Adressant 3

In het bestemmingsplan Sloterdijk I is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisatie van onder meer twee horecavestigingen categorie II met een maximale oppervlakte van 1500 m² per vestiging.

Voor het pand op het perceel Isolatorweg 36/ Elementenstraat 25 is er de wens om niet alleen een horeca II voorzienig te realiseren, maar een breder concept neer te zetten. Met name de geboden oppervlakte van 1500 m² en de openingstijden van een horeca II voorziening bieden onvoldoende ruimte om dit concept te ontwikkelen. Adressant kan zich vinden in een horeca II bestemming, mits een 24 uren vergunning beschikbaar komt voor exploitatie. Tevens is een oppervlakte van 2.000 m² benodigd om het plan te realiseren.

Het pand Isolatorweg 36/ Elementenstraat 25 is gedeeltelijk leeg komen te staan. De exploitatie van het gebouw is na faillissement van de laatste huurder in financieel zwaar weer terecht gekomen. Bovendien is het de verwachting dat de verhuur van repetitie en studioruimte in verband met het teruglopen van subsidies per 2013 aanzienlijk zal verminderen. Het ligt voor de hand dat het exploitatietekort de komende jaren zal toenemen. Adressant verzoekt om medewerking van de gemeente bij de ontwikkeling van het plan om het gebouw te kunnen gebruiken voor de ontwikkeling van de Nederlandse elektronische dansmuziek (EDM) om uiteindelijk te komen tot een kosten neutrale exploitatie van het gebouw.

Het doel van het plan (werktitel The Element) is tweeledig:

- Het bieden van ontplooiings- en vernieuwingsmogelijkheden voor de Nederlandse elektronische dansmuziek
- Het mogelijk maken van een blijvende exploitatie van het gebouw Isolatorweg 36/ Elementenstraat 25

Binnen het concept is veel plek voor jong talent. The Element gaat zich gericht bezighouden met het in de praktijk stimuleren van opleidingen. Naast praktijkgerichte lessen is het streven om masterclasses, workshops en symposia te organiseren. Tevens biedt The Element betaalbare kantoor- en productieruimte voor jonge startende creatieve ondernemer uit de wereld van EDM.

Beantwoording

Het bestemmingsplan Sloterdijk I maakt het middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk twee horeca II vestigingen in het gebied te realiseren met een maximale oppervlakte van 1.500 m² per vestiging. Onder horeca II wordt verstaan: nachtzaak (dancing, discotheek, sociëteit, zaalaccommodatie, nachtcafé en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

In de zienswijze wordt verzocht voor de begane grond van het pand Isolatorweg 36/ Elementenstraat 25 de functie horeca II mogelijk te maken. De oppervlakte bedraagt echter 2000 m² en wijkt hiermee af van de oppervlakte die in de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

De gemeente Amsterdam kan instemmen met de ontwikkelingen voor het pand Isolatorweg 36/ Elementenstraat 25. In de Visie Sloterdijken en in het rapport Trends en Trekpleisters is besloten om in Sloterdijk I een activiteitenzone te realiseren. In de Visie is in Sloterdijk I een zone rondom de Isolatorweg aangegeven waarin een concentratieplek ligt, gekoppeld aan het metrostation Isolatorweg. Hier wordt mede een bundeling van publieke voorzieningen voorgesteld met extra investeringen in de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. In deze zone zou ruimte moeten zijn voor publieksaantrekkende activiteiten. Gedacht kan worden aan functies in de sfeer van religie, partycentra, cultuur en sport. Het pand Isolatorweg 36/ Elementenstraat 25 ligt binnen deze Activiteitenzone, daarbij past het concept van The Element binnen de ontwikkelingen die voor de Activiteitenzone in het gebied Sloterdijk I is voorzien

Gezien de aangeleverde onderbouwing door initiatiefnemer wordt het plan gewijzigd in die zin dat het gevraagde bij recht wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Daarbij wordt de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid aangepast waar nu nog slechts één horeca II vestiging van maximaal 1.500 m² is toegestaan.

Erfpacht

Het is alleen zinvol verder plannen hiervoor te ontwikkelen als de erfpacht voor het pand redelijk blijft.

Beantwoording

Het verzoek tot het behoud van een redelijke hoogte van de erfpacht van het pand betreft een privaatrechtelijke kwestie en wordt niet geregeld in het bestemmingsplan.

24-uurs vergunning

Om het exploiteren van voor de doelgroep aansprekende evenementen mogelijk te maken is een aanpassing van de voorgenomen bestemming (horeca II) noodzakelijk. De (publieks)locatie op de begane grond aan de Elementenstraat dient in aanmerking te komen voor een 24-uurs vergunning. Daarnaast is een ruimte van 2.000 m² noodzakelijk. The Element verschilt in zijn opzet van de andere horecagelegenheden en biedt de mogelijkheid aan jong talent zich te profileren en ervaring op te doen met de Nederlandse Elektronische Dansmuziek. Een aanvraag voor 24-uurshoreca wordt hiervoor ingediend.

Een platform als The Element is niet alleen voor de omgeving Westpoort interessant, maar ook van grootstedelijk belang. The Element zal op korte termijn een omgevingsvergunning aanvragen. The Element streeft er naar in 2013 op basis van een evenementenvergunning tussen de 20 en 25 evenementen te organiseren die tot doel hebben de financiën te genereren voor de uiteindelijke herinrichting van het gebouw.

Beantwoording

De openingstijden van horecavestigingen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Voor Amsterdam gelden algemene openingstijden (artikel 3.12 Algemene Plaatselijke Verordening). Een nachtzaak mag open zijn van 09.00 uur 's ochtends tot 04.00 uur 's nachts, en in het weekeinde (vrijdag en zaterdag) tot 05.00 uur 's nachts. Als u buiten de reguliere openingstijden open wilt zijn dan hebt u een ontheffing openingstijden horecabedrijven nodig. Deze kan aangevraagd worden bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, afdeling vergunningen, bouw en gebruik.

Het verzoek tot het behoud van een redelijke hoogte van de erfpacht van het pand betreft een privaatrechtelijke kwestie en wordt niet geregeld in het bestemmingsplan.

Adressant 4

De ter inzage termijn van het ontwerp bestemmingsplan was van 6 december 2012 t/m 16 januari 2013. De zienswijze is verzonden op 13 februari 2013 en op 15 februari 2013 ingekomen. De zienswijze is buiten de termijn ingediend en daarmee niet ontvankelijk.