

Nota van beantwoording inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Zuidwest Kwadrant, gemeente Amsterdam

A. Inleiding

In de periode van terinzagelegging (9 oktober 2014 tot en met 19 november 2014) van het voorontwerpbestemmingsplan heeft een ieder schriftelijk kunnen reageren. De ondernemers aan de Pieter Calandlaan en Tussen Meer zijn voorafgaande aan de inspraakavond tevens op 28 en 29 oktober over het bestemmingsplan geïnformeerd. Op 30 oktober is een inspraakavond gehouden. Voor het geven van schriftelijke inspraakreacties zijn er inspraakformulieren beschikbaar gesteld.

Er zijn inspraakreacties ontvangen van:

1. A.G. Brandenburg (Louis de Visserstraat 1, 1069 RG, Amsterdam);
2. E. Zeeken (Ekingenstraat 96, 1069 GV, Amsterdam);
3. W. Heukelom (Lederambachtstraat 119, 1069 HM, Amsterdam);
4. J. van Capelle (Wolbrantskerkweg 118g, 1069 DA, Amsterdam);
5. J.B. Degger (David Wijnkoopstraat 13, 1069 RH, Amsterdam);
6. S. Stam, L. Oskam (Dr. E. Boekmanstraat 17), H. Nolle, lid bestuur VvE Lavendelhof (Johan Hofmanstraat 192), P. Groen, lid bestuur VvE Laurierhof (Johan Hofmanstraat 168);
NB 2 reacties: 3 november 2014 met aanvulling en 10 november 2014
7. Vereniging van Eigenaren Hartenlust 2 (p/a Domela Nieuwenhuisstraat 41, 1069 SH, Amsterdam);
8. Dhr. D.J. ter Schure vertegenwoordigd door DAS (Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam);
9. LIDL Nederland GmbH (De Marowijne 2, 1689 AR, Zwaag);
10. B. Hoeve vertegenwoordigd door DAS (Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam);
11. Dhr. T. Brouwer vertegenwoordigd door DAS (Postbus 23000, 1100 DM, Amsterdam);
12. R.J. Calandlaan Vastgoed BV en R.J. Calandlaan Exploitatie BV vertegenwoordigd door Janike Haakmeester Advocatuur (Postbus 74, 3740 AB. Baarn).

B. Beantwoording van de inspraakreacties door het bevoegd gezag

De reacties zijn hieronder samengevat en voorzien van een beantwoording.

Een aantal reacties betreft beheer en onderhoud aan de openbare ruimte. Hoewel deze reacties situaties betreffen die niet aan de orde kunnen komen in deze procedure tot herziening van het bestemmingsplan, is voor zover mogelijk toch een reactie gegeven. Indieners van dergelijke reacties wordt aangeraden een melding openbare ruimte te doen via telefoonnummer 14020.

1. Inspraakreactie van A.G. Brandenburg

Inspreker merkt in zijn reactie het volgende op:

- 1.1 de Jan Oudegeeststraat dient te worden afgesloten voor sluipverkeer;
- 1.2 het Louis de Visserplein dient om 9.00 te sluiten i.v.m. overlast.

Beantwoording:

Ad 1.1

Een bestemmingsplan regelt alleen de toegestane bebouwings- en gebruiksmogelijkheden binnen het bestemmingsplangebied. De feitelijke inrichting van de openbare ruimte, met de daarbij behorende verkeersmaatregelen, kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Deze reactie wordt om deze reden gezien als een algemeen verzoek aan het stadsdeel. Het is ongewenst de huidige ontsluiting te veranderen aangezien vele bewoners de buurt dan minder gemakkelijk kunnen bereiken dan nu het geval is. Ook zal een aanpassing van

de ontsluiting onvoorziene effecten hebben op de verkeerscirculatie op de hoofdwegen Pieter Calandlaan, Baden Powellweg en Wolbrantskerkweg.
De Jan Oudegeeststraat is daarom als 30 km-zone ingericht met verhoogde kruisingen en in- en uitritconstructies om sluipverkeer tegen te gaan.

Ad 1.2

Hiervoor geldt hetzelfde als onder ad 1. De feitelijke inrichting van de openbare ruimte, met de daarbij behorende verkeersmaatregelen, wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Het is ongewenst de huidige ontsluiting te veranderen aangezien vele bewoners de buurt dan minder gemakkelijk kunnen bereiken dan nu het geval is. Ook zal een aanpassing van de ontsluiting onvoorziene effecten hebben op de verkeerscirculatie op de hoofdwegen Pieter Calandlaan, Baden Powellweg en Wolbrantskerkweg
De speelvoorziening is vrij toegankelijk. Met omwonenden zijn afspraken gemaakt over het gebruik van de speelvoorziening. Een van afspraken is dat het na 22.00 uur stil is op het plein.

2. Inspraakreactie van E. Zeeken

De inspraakreactie is als volgt: vanaf de Wolbrantskerkweg rijden 's avonds auto's over het plein tot de Clauskindereweg.

Beantwoording:

Ad 2

De feitelijke inrichting van de openbare ruimte, met de daarbij behorende verkeersmaatregelen, wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.
Ten overvloede: het plein is alleen vanaf de Wolbrantskerkweg te bereiken. De andere zijden zijn afgesloten met betonnen paaltjes/een hekwerk.

3. Inspraakreactie van W. Heukelom

De inhoud van de inspraakreactie is:

- 3.1 de tuin rondom het gebouw van Woongroep De Diamant moet niet geel maar groen zijn op de kaart;
- 3.2 verzoek of één van de schijnwerpers bij het gebouw van Woongroep De Diamant meer gericht kan worden naar de donkere hoek tussen privétuin en poort;
- 3.3 verzoek of de verlichting onder de trapleuning van De Kikker kan gaan functioneren.

Beantwoording:

Ad 3.1.

Tuinen vallen in de systematiek van het bestemmingsplan binnen de woonbestemming. Slechts openbaar toegankelijk groengebied krijgt de aanduiding groen. De inspraak leidt niet tot aanpassing van de verbeelding.

Ad 3.2.

De wijze van de feitelijke inrichting van de openbare ruimte wordt niet via een bestemmingsplan geregeld, Inspreker wordt geadviseerd een melding te doen via de website <http://www.amsterdam.nl> of een melding te doen via telefoonnummer 14020 (melding openbare ruimte).

Ad 3.3.

De feitelijke inrichting van de openbare ruimte wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Inspreker wordt geadviseerd een melding te doen via de hierboven genoemde website of telefoonnummer 14020 (melding openbare ruimte).

4. Inspraakreactie van J. van Capelle

Samengevat komt de reactie op het volgende neer: er is sprake van onvoldoende onderhoud aan wegen, fietspaden en stoepen en er is sprake van een verkeersonveilige situatie op de hoek van de Wolbrantskerkweg-Roosje Vosstraat.

Beantwoording:

De feitelijke inrichting van de openbare ruimte, met de daarbij behorende verkeersmaatregelen, wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.

Het stadsdeel toetst jaarlijks of de kwaliteit van de verhardingen voldoet aan de na te streven beheerkwaliteit. Zo nodig worden maatregelen getroffen. Uitgangspunt bij het beheer van de openbare ruimte is dat de inrichting ongeveer 25 jaar meegaat. De inrichting van het gebied is nu 10 jaar oud. Inspreker wordt geadviseerd in geval van een klacht een melding te doen via de website <http://www.amsterdam.nl> of via telefoonnummer 14020 (melding openbare ruimte).

De situatie op de hoek van de Wolbrantskerkweg staat niet bekend als verkeersonveilig. Het betreft echter een complexe verkeerssituatie, met ook een zebepad en een oversteek van een fietsroute. Op de Wolbrantskerkweg mag 50 km per uur worden gereden, op de Roosje Vosstraat 30 km per uur. Deze snelheidsverschillen kunnen een factor zijn in de beleving van veiligheid. Naar het oordeel van het bevoegd gezag is de bestaande situatie verkeersveilig.

5. Inspraakreactie van J.B. Degger

Samengevat komt de reactie op het volgende neer:

5.1 inspreker verzoekt om toezending van het volledige dossier.

5.2 inspreker vraagt wat gaat gebeuren met de studentenflat in de Nierkerkestraat

5.3 op de verbeelding staan op een aantal plaatsen verkeerde straatnamen aangegeven.

Beantwoording:

Ad 5.1.

Aan het verzoek is voldaan bij mailbericht (WeTransfer) van 6 november 2014.

Ad 5.2.

De flat is januari 2011 bij vergunning omgezet van zelfstandige naar onzelfstandige wooneenheden (studentenflats), deze situatie mag tot 31 december 2016 voortduren. Daarna wordt het complex gesloopt en vervangen door twee stroken eengezinswoningen. Het gaat daarbij om een strook van 14 en een strook van 13 grondgebonden woningen met een maximum bouwhoogte van 10 meter respectievelijk 13 meter ter plaatse van een dakopbouw. De locatie wordt als zelfbouwkavel aan de markt aangeboden. Momenteel worden de kavelregels opgesteld.

Ad 5.3.

De opmerking van inspreker is terecht. Het bestemmingsplan wordt geprojecteerd over de bestaande ondergrond op de landelijke site ruimtelijke plannen. Deze ondergrond, die dus onder het bestemmingsplan in beeld komt, is helaas niet recent waardoor sommige straatnamen niet correct worden weergegeven.

6. Inspraakreactie van S. Stam, L. Oskam, H. Nolle en P. Groen

Samengevat komt de reactie op het volgende neer:

6.1

Insprekers maken bezwaar tegen de bebouwingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan worden geboden voor de binnenterreinen van de 6 bouwblokken tussen de Jan Oudegeeststraat, Ferdinand Spitsstraat, Baden Powellweg en Willem Heselaarstraat. De daktuinen worden in het voorontwerp aangemerkt als gewone tuinen en daarmee zou vergunningvrij uitbouwen danwel plaatsen van schuren mogelijk worden. Insprekers vrezen

dat individuele bewoners van de woningen gebruikmaken van de bouwmogelijkheden en waarmee de integriteit en veiligheid van de constructieve draagkracht van de daken in gevaar wordt gebracht. Insprekers vragen daarom in het bestemmingsplan een specifieke regeling op te nemen. Ten aanzien van bergingen vinden insprekers dat –gezien de draagconstructie - het vergunningvrij tot 5 m² vergroten van bestaande bergingen (3,45 m²) geen optie is. Idem wordt gevraagd het bouwen van luifels uit te sluiten.

6.2

Insprekers geven aan dat een citaat uit het bestemmingsplan incorrect en onduidelijk is. Het citaat gaat over schaduwwerking in de middag en vroege avond voor de tuinen en in de woon- en slaapkamers van de aangrenzende woningen ten gevolge van het realiseren van dakopbouwen op de adressen Koos Vorrinkweg 10 t/m 18 en 40 t/m 48, Willem Heselaarstraat 11 t/m 15 en 31 t/m 35, J.S. Ruppertstraat 11 t/m 15 en 31 t/m 35 en Dr. E Boekmanstraat 11 t/m 15 en 31 t/m 35.

Insprekers zijn van mening dat de genoemde huisnummers niet op de huidige situatie van toepassing zijn en onduidelijk omdat er in de genoemde straten bouwblokken zijn waar wél en waar geen opbouw mogelijk is.

Het verzoek daarom is:

1. geen opbouw mogelijkheden in Ferdinand Spitsstraat en Johan Hofmanstraat mogelijk maken. Dit is volgens indieners al aangegeven in het bestemmingsplan;
2. straat- en huisnummeraanduidingen voor mogelijkheid van opbouw corrigeren zodat ze de huidige situatie reflecteren;
3. bij iedere vergunningsaanvraag controleren of de geplande opbouw voldoet aan de eisen met betrekking tot het garanderen van de structurele integriteit van het bouwblok als geheel.

6.3

Insprekers geven voorts aan, dat aanduidingen op de plankaart en regelgeving op diverse punten niet overeen komen met de bestaande situatie.

Als voorbeelden worden genoemd:

- op diverse punten staan op de plankaart geen maximale bouwhoogtes aangegeven, o.a. bij bergingen op de daktuinen (bergingen staan helemaal niet op de kaart);
- er staat in geval van daktuin of dakterras zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde van maximaal 1,20 meter toegestaan, gemeten vanaf het dak. Prima, maar dan wel de eerder genoemde bergingen wél in het plan vermelden;
- in de algemene afwijkingsregels staat dat de maximale bouwhoogte met niet meer dan 1 meter mag worden verhoogd, maar verder in deze regels is aangegeven dat ten behoeve van daktuinen de bouwhoogte met maximaal 2 meter mag worden overschreden.

Beantwoording:

Ad 6.1.

In het bestemmingsplan is de functie tuinen ondergebracht binnen de bestemming wonen. Daarmee zijn zowel reguliere tuinen als mogelijke tuinen op de parkeerdekken geregeld. Laatstgenoemde zijn wat bebouwingsmogelijkheden betreft niet vergunningvrij. Voor bebouwing zal dus een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moeten worden aangevraagd.

Het is niet noodzakelijk een specifieke regeling in het bestemmingsplan op te nemen om de integriteit en veiligheid van de constructieve draagkracht van de daken te regelen. Dat is geregeld in het Bouwbesluit.

In de bestemmingsregels is onder artikel 14.2.2 sub f ten onrechte een regeling opgenomen voor luifels. Luifels zijn slechts deels toegestaan binnen de bestemming Verkeer. Het betreft hier uitsluitend het winkelgebied aan de Tussen Meer (het zogenaamde deelgebied Tussen Meer II). Luifels zijn overkappingen bij winkels. De regeling is in het ontwerpbestemmingsplan geschrapt.

Ad 6.2.



Het Hof van Osdorp bestaat uit vier nagenoeg identieke blokken met een compacte verkavelingsopzet. De woonblokken worden getypeerd door de vriendelijke autovrije smalle woonstraatjes met lage woonhuizen in rijtjes, en de meer stedelijke middelhoge bebouwing aan de randen van de blokken.

In het oorspronkelijke bouwplan zijn opties voor dakuitbreidingen meegenomen voor de woningen aan de Dr. E. Boekmanstraat, J.S. Ruppertstraat, Willem Heselaarstraat en Jan Oudegeeststraat. Bij de drie noordelijke blokken aan de Jan Oudegeeststraat ging het om een uitbreiding van een halve vierde bouwlaag naar een volledige bouwlaag. Voor de drie zuidelijke blokken ging het om een dakopbouw op de vierde bouwlaag achter een al gebouwde open gevel. Deze uitbreidingen zijn voor een belangrijk deel daadwerkelijk gebouwd. Voor de laagbouwoningen aan de autovrije Johan Hofmanstraat en Ferdinand Spitstraat was deze optie niet beschikbaar. Deze zijn later niet alsnog aangevraagd terwijl het geldende bestemmingsplan Zuidwest Kwadrant 2002 een vierde bouwlaag in principe toestaat. Kennelijk is voor de woningen aan de autovrije straten geen behoefte aan uitbreidingen.

Voor de stroken binnen de blokken waar dakopbouwen zijn gerealiseerd, is een vierde bouwlaag toegestaan. Dat is niet het geval voor de laagbouwoningen aan de Johan Hofmanstraat en de Ferdinand Spitstraat; daar is geen vierde laag gerealiseerd. Een andere reden is de compacte verkavelingsopzet van de blokken. Een vierde bouwlaag zou de verhouding tussen bouwhoogte en het straatprofiel verstoren, en het straatbeeld in de smalle straten aantasten.

Daarnaast blijkt uit de bezonningsstudies (zie bijlagen bij deze toelichting) dat het realiseren van dakopbouwen op de woningen aan de Johan Hofmanstraat en de Ferdinand Spitstraat tot hinderlijke schaduwwerking zou leiden in de middag en vroege avond voor tuinen en woon- en slaapkamers van aangrenzende woningen. De volgende adressen zouden hinder ondervinden:

1. Koos Vorrinkweg 10 t/m 18 en 40 t/m 48 (even);

2. Willem Heselaarstraat 11 t/m 15 en 31 t/m 35 (oneven)
3. J.S. Ruppertstraat 11 t/m 15 en 31 t/m 35 (oneven),
4. Dr. E. Boekmanstraat 11 t/m 15 en 31 t/m/ 35 (oneven).

Dakopbouwen gebied Bart Poesiatstraat, Domela Nieuwenhuisstraat en Jan Smitstraat

Aan de zuidzijde van de Pieter Calandlaan staat een ensemble van vier nagenoeg gelijke blokken met een haak-strook verkaveling rondom collectieve hoven. Voor de stroken met grondgebonden drielaagse rijwoningen in de blokken is onderzocht of een vierde bouwlaag als recht kan worden toegekend in het bestemmingsplan.

Specifieke bouwaanduiding-1

Bij de woningen aan de Domela Nieuwenhuisstraat 5 t/m 49 is een vierde bouwlaag als recht toegelaten, omdat op een aantal van deze woningen al dakopbouwen bestaan. Voor deze dakopbouwen is de maatvoering van de bestaande dakopbouwen aangehouden, zodat nieuwe dakopbouwen in dezelfde gevellijn komen te staan. De dakopbouwen dienen geplaatst te worden met een afstand van 3,4 meter vanaf de voorgevel en 2,8 meter vanaf de achtergevel. Dit recht is aangegeven door middel van een specifieke bouwaanduiding-1 op de verbeelding.

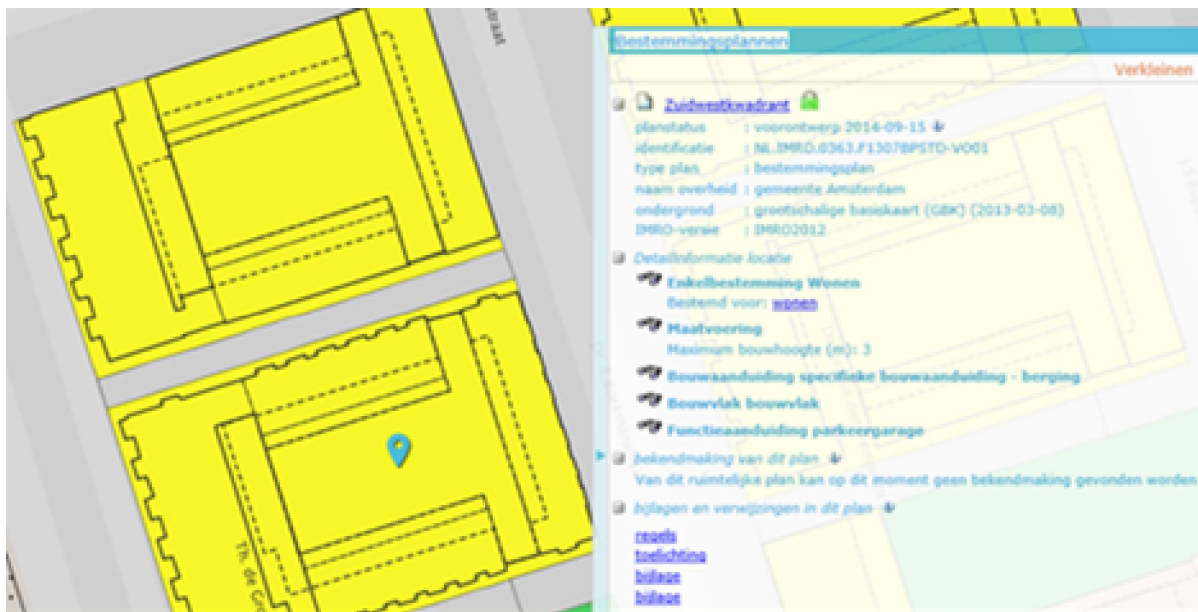
Specifieke bouwaanduiding-2

Een vierde bouwlaag is als recht toegelaten voor de woningen aan de Jan Smitstraat 5 t/m 47. Wel dienen dakopbouwen geplaatst te worden met een afstand van minimaal 1 meter vanaf de voorgevel en minimaal 3 meter vanaf de achtergevel. Uit de bezonningstudie blijkt dat het plaatsen van dakopbouwen met bovengenoemde maatvoering niet leidt tot hinderlijke schaduwwerking.

Voor de woningen aan de Bart Poesiatstraat 5 t/m 47 is een vierde bouwlaag niet als recht toegelaten. Uit de bezonningstudie blijkt dat het realiseren van dakopbouwen leidt tot hinderlijke schaduwwerking in de middag voor dakterrassen in de tuinen van aangrenzende woningen. Bovendien zullen dakopbouwen leiden tot minder privacy op de dakterrassen. De bezonningsstudies zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Ad 6.3

De bouwhoogten voor alle bouwwerken zijn geregeld in de maatvoeringsvlakken. Dit is zichtbaar door op de site www.ruimtelijkeplannen.nl een maatvoeringsvlak aan te klikken. In het voorliggende geval geldt een maximale bouwhoogte voor bergingen van 2,5 meter. Zie het voorbeeld hieronder.



7. Inspraakreactie van Vereniging van Eigenaren Hartenlust 2

De Vereniging van Eigenaren maakt bezwaar tegen de beperkende bouwregels voor dakopbouwen op de woningen, zoals omschreven in artikel 14.2.2 sub c. De beperkende regels zijn volgens insprekers strijdig met de doelstellingen in de nota Wonen in Nieuw-West en sprekers zijn van mening dat de bestemmingsplanregels ruimer kunnen zijn, omdat in de welstandsnota al eisen voor dakopbouwen zijn opgenomen en de Vereniging van Eigenaren van de woningen zelf voldoende in staat is om de kwaliteit en de verschijningsvorm van de woningen te bewaken.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan geeft aan wat de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden in het plangebied zijn. Ook wat betreft mogelijke opbouwen.

Op het betreffende woningblok komen op ongeveer de helft van de woningen al dakopbouwen voor. Het gaat hierbij om één type dakopbouw, waarbij alle geplaatste dakopbouwen dezelfde maatvoering hebben. In het bestemmingsplan is het principe van de trendsetter gehanteerd, dat wil zeggen dat de maatvoering van de al gerealiseerde dakopbouwen leidend is voor toekomstige dakopbouwen op het woonblok.

In het bestemmingsplan worden de voor- en achtergevellijn van de bestaande dakopbouwen gerespecteerd, om te voorkomen dat met het plaatsen van opbouwen met afwijkende afmetingen afbreuk zou worden gedaan aan het straatbeeld. Daarbij is de achtergevellijn zodanig, dat er geen hinderlijke schaduwwerking en vermindering van privacy plaatsvindt op naastgelegen tuinen. Dit blijkt ook uit de bezonningsstudie voor het plaatsen van opbouwen op het naastgelegen woningbouwblok. De bezonningsstudie is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

8. Inspraakreactie van D.J. ter Schure vertegenwoordigd door DAS

Samengevat komt de inspraakreactie op het volgende neer:

8.1

Inspreker acht onvoldoende gemotiveerd waarom de functie detailhandel niet in de primaire bestemming Gemengd -1 wordt opgenomen maar met een aanduiding is weergegeven waar detailhandel is toegestaan. Dit strookt niet met het gebruik en de functie van dat gedeelte van de panden op de begane grond waar ook het pand van inspreker zich bevindt. Het betreffende gedeelte van de Tussen Meer heeft al decennia lang een winkelbestemming.

8.2

Inspreker vindt het in strijd met een goede ruimtelijke ordening dat ter plaatse van zijn pand aan de Tussen Meer 319 tot en met 329 een aanduiding met een maximale oppervlakte is opgenomen van 720 m² voor de functie van de supermarkt. Inspreker is van mening dat hij en de onderneming die ter plaatse de supermarkt exploiteert onevenredig in de gebruiksmogelijkheden worden beperkt door het opnemen van een maximum oppervlakte dat gelijk is aan de vloeroppervlakte van de huidige supermarkt. Hierdoor is het niet uitgesloten dat de huidige supermarkt (Lidl) in de toekomst een andere locatie zal kiezen met als gevolg leegstand en daling van bezoekers voor de overige ondernemers.

Beantwoording:

Ad 8.1.

De reden waarom de detailhandelsfunctie niet in de primaire bestemming Gemengd – 1 is opgenomen vloeit voort uit het in de gemeenteraad vastgestelde beleid (Nota Winkelstad) en de ter uitvoering hiervan in de deelraad vastgestelde detailhandelsvisie Nieuw-West. In deze beleidsvisie is vastgesteld dat door diverse ontwikkelingen de vraag naar winkelmeters afneemt. Door ontbreken van marktruimte moet voorzichtig worden omgegaan met het uitbreiden van het winkelareaal. Om grootschalige leegstand van winkels te voorkomen heeft de deelraad Nieuw West in de detailhandelsvisie de keuze gemaakt om een onderscheid te maken naar stadsdeelcentra, wijkcentra en pioniersgebieden. De kern van de visie is dat behoud van een optimale dagelijkse winkelstructuur het best is gewaarborgd als wordt toegewerkt naar schaalvergroting richting wijkcentra en één hoofdwinkelcentrum voor niet-dagelijkse voorzieningen. Niet alle winkelgebieden kunnen een wijkcentrum zijn. Hieronder is de indeling van winkelgebieden weergegeven.

Ontwikkelingsrichtingen winkelgebieden Nieuw-West

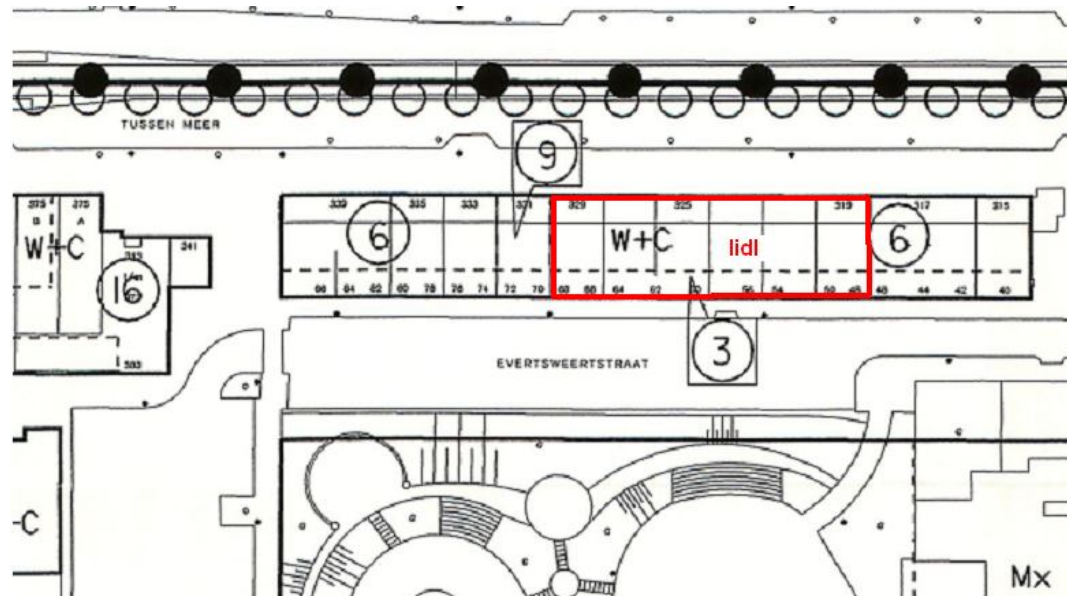
1. Stadsdeelcentrum	2. Wijkcentrum	3. Pioniersplek
a) Osdorp-Centrum inclusief Tussen Meer I	b) Plein '40 – '45 + 1 ^e deel Burgemeester de Vlugtlaan c) Sierplein d) August Allebéplein + Derkinderenstraat + Jan Tooropstraat e) Belgiëplein f) Dukaat g) Lambertus Zijplein h) Delflandplein (mengvorm)	i) Osdorper Ban / Hoekenes j) Tussen Meer II k) Caleido (aanloopgebied ter versterking Dukaat) l) Burgemeester van Leeuwenlaan m) Confuciusplein n) Johan-Huizingalaan Noord o) 2 ^e deel Burgemeester de Vlugtlaan p) Dijkgraafplein (mengvorm)

Afbeelding: tabel uit detailhandelsvisie Nieuw-West

Tussen Meer II (zie onder j in bovenstaand schema) behoort tot een kwetsbaar (pioniers)gebied. Het winkelgebied is vrij kleinschalig en tegelijkertijd langgerekt, ligt dicht bij het kernwinkelgebied Osdorpplein/Tussen Meer I dat beter is geoutilleerd voor de dagelijkse boodschappen. Tussen Meer II kent geen echt sterke trekkers. Dit winkelgebied is met het oog op de toekomst te klein voor een gezond economisch functioneren als winkelgebied. In de visie is het gebied Tussen Meer II daarom bestempeld als pioniersgebied, dat wil zeggen dat de huidige mogelijkheden voor zittende detailhandel onverminderd overeind blijven. Wel betekent het dat er ook mogelijkheden voor andere economische functies komen. Bij wijziging van de detailhandelsbestemming gaat de voorkeur uit naar een andere economische functie. Vooral die economische functies, die toegevoegde waarde hebben voor het functioneren van het gebied als cluster van economische functies. Bijvoorbeeld: bepaalde categorieën van horeca, dienstverlening, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijk, kleinschalige bedrijvigheid, etc. Een algemeen uitgangspunt in de detailhandelsvisie is om de bestaande winkelvloeroppervlakte niet uit te laten breiden. Om deze reden past het niet op alle panden met de bestemming Gemengd-1 de bestemming detailhandel mogelijk te maken. In plaats hiervan is er voor gekozen alleen de panden, waarin nu een detailhandelsfunctie is gevestigd, te bestemmen, door middel van een aanduiding op de betreffende panden. Hiermee sluit het stadsdeel ook aan op

marktontwikkelingen op Tussen Meer II. De vraag naar winkelruimte in dit gebied is uit zichzelf al afnemende (tussen 2008 en 2014 is het aantal winkelmeters met 9% afgenomen)¹

Ad 8.2 De oppervlakte van de supermarkt is beperkt tot de bruto vloeroppervlakte van 720 m², uitgaande van de huidige supermarkt in de panden Tussen Meer 319-329, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.



Gezien het uitgangspunt dat in pioniersgebieden uitsluitend het bestaande gebruik van detailhandel is toegestaan tot de bestaande maximale vloeroppervlakte, is op de verbeelding de aanduiding van een maximum van 720 m² aangegeven. Bij het opnemen van het maximum oppervlakte dat gelijk is aan de vloeroppervlakte van huidige supermarkt is er geen sprake van een beperking van de geldende planologische rechten. Immers volgens de regels behorende bij het geldende bestemmingsplan Zuidwest Kwadrant, vastgesteld bij besluit van de stadsdeelraad d.d. 19 februari 2003, nr. 435SDO003 geldt voor de panden Tussen Meer 319-329 de bestemming Wonen en Centrumvoorzieningen (W+C). Ingevolge artikel 5 van de regels van het geldende bestemmingsplan zijn Centrumvoorzieningen toegestaan op de eerste bouwlaag (begane grond). In artikel 1 is aangegeven dat onder het begrip centrumvoorzieningen wordt verstaan: detailhandel (met uitzondering van supermarkten) met een maximum bruto vloeroppervlakte (bvo) van 300 m². Het geldende bestemmingsplan staat ter plaatse de functie supermarkt niet toe.

Voor de panden Tussen Meer 319 -329 zijn omgevingsvergunning(en) verleend (zie omgevingsvergunning d.d. juli 2011, OLO 160885) voor het gebruik van deze panden voor een supermarkt met een oppervlakte tot 720 m² bvo. De gebruiksrechten van deze omgevingsvergunning zijn in dit bestemmingsplan gerespecteerd. Er is hierdoor geen sprake van een beperking van de gebruiksrechten.

9. Inspraakreactie van LIDL Nederland GmbH

De reactie van Lidl Nederland GmbH komt samengevat op het volgende neer:

¹ Bron: O+S

Lidl vraagt om de maatvoering van het aantal meter supermarktruimte (thans 720 m² bvo) weg te laten en de naastgelegen dagwinkels de supermarktbestemming te geven.

Beantwoording:

Hiervoor wordt verwezen naar beantwoording van inspraakreactie 8.

10. Inspraakreactie van B. Hoeve vertegenwoordigd door DAS

De inspraakreactie komt op het volgende neer.

Inspreker acht onvoldoende gemotiveerd waarom de functie detailhandel niet in de primaire bestemming Gemengd -1 wordt opgenomen in plaats van met een aanduiding is weergegeven waar detailhandel is toegestaan. Dit strookt niet met het gebruik en de functie van dat gedeelte van de panden op de begane grond waar ook het pand van inspreker zich bevindt. Het betreffende gedeelte van de Tussen Meer heeft al decennia lang een winkelbestemming. Inspreker verzoekt onder de bestemming gemengd -1 ook het gebruik voor detailhandel en horeca toe te staan.

Beantwoording:

In de beantwoording onder 8 is al ingegaan op de door de deelraad vastgestelde detailhandelsvisie Nieuw-West.

Daaruit volgt voor Tussen Meer II de beleidskeuze om de bestaande winkelvloeroppervlakte niet uit te laten breiden. Om deze reden past het niet op alle panden met de bestemming Gemengd-1 detailhandel mogelijk te maken, maar hebben in het bestemmingsplan alleen de bestaande winkelpanden een detailhandelsbestemming gekregen door een aanduiding op de verbeelding.

11. Inspraakreactie van T. Brouwer vertegenwoordigd door DAS

Samengevat komt de inspraakreactie op het volgende neer.

Inspreker acht onvoldoende gemotiveerd waarom de functie detailhandel niet in de primaire bestemming Gemengd -1 wordt opgenomen in plaats van met een aanduiding is weergegeven waar detailhandel is toegestaan. Dit strookt niet met het gebruik en de functie van dat gedeelte van de panden op de begane grond waar ook het pand van inspreker zich bevindt. Het betreffende gedeelte van de Tussen Meer heeft al decennia lang een winkelbestemming. Inspreker verzoekt onder de bestemming gemengd -1 ook het gebruik voor detailhandel en horeca toe te staan.

Beantwoording:

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie 10.

12. Inspraakreactie van J. Calandlaan Vastgoed BV en R.J. Calandlaan Exploitatie BV vertegenwoordigd door Janike Haakmeester Advocatuur

Samengevat komt de inspraakreactie op het volgende neer:

12.1 Insprekers zijn van mening dat het gehele complex aan de Pieter Calandlaan 212 een detailhandelsbestemming moet verkrijgen met een maximale oppervlakte van 500 m² per winkelruimte.

12.2 Insprekers vinden dat de nadere aanduiding per pand en de horecabestemming moet vervallen en de voorgenomen vestiging van detailhandel in dat pand moet worden toegestaan.

12.3 Insprekers zijn van mening dat de oppervlakte van de supermarkt moet worden verruimd tot de vergunde situatie.

12.4 Insprekers willen graag de mogelijkheid houden om de in het complex gevestigde supermarkt uit te breiden om met de marktvraag te kunnen meebewegen. In de planregeling is geen enkele flexibiliteit ten aanzien van de omvang en de locatie van de supermarkt in het complex opgenomen. Daarbij verwijzen insprekers naar pagina 19 van de detailhandelsvisie. Hierin is aangegeven dat, ondanks het algemene beleid dat met uitbreidingen terughoudend wordt omgegaan, voor supermarkten een uitzondering is gemaakt zodat deze in principe wel mogen uitbreiden. Ook refereren insprekers aan pagina 14 van de detailhandelsvisie, waar schaalvergroting van winkelruimte als trend wordt gezien.

Beantwoording:

Ad 12.1

In het geldende bestemmingsplan Zuidwest Kwadrant 2003 zijn de gronden van het complex Pieter Calandlaan 212 bestemd voor "Wonen-2" (W2). De voor W2 bestemde gronden zijn voor wat betreft de eerste bouwlaag met een aanduiding op de kaart (verbeelding) aangewezen voor:

- centrumvoorzieningen (artikel 4.1, onder e); onder centrumvoorzieningen (artikel 1 onder punt 19) wordt vervolgens verstaan: detailhandel, horecabedrijven (categorie 1 en 2), kantoren, bedrijven en dienstverlenende bedrijven, sportieve voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen;
- "supermarkt toegestaan": voor één supermarkt met een maximum bruto vloeroppervlakte van 1.300 m².

In het voorontwerp-bestemmingsplan zijn de gronden van het complex Pieter Calandlaan 212 bestemd tot Gemengd-3. De voor Gemengd -3 aangewezen gronden zijn voor de eerste bouwlaag van het complex bestemd voor bedrijven (categorie A), dienstverlening en een afhaalpunt van e-commerce. Voorts zijn de panden van het complex waarin ten tijde van terinzagelegging van het voorontwerp respectievelijk detailhandel (3 panden), (horeca 1 pand) en een supermarkt waren gevestigd als zodanig bestemd door een functieaanduiding op de verbeelding.

Er is niet voor gekozen aan het totale grondoppervlak van de begane grond de bestemming detailhandel te geven. De reden hiervoor vloeit voort uit het in de gemeenteraad vastgestelde beleid (Nota Winkelstad) en de ter uitvoering hiervan in de (voormalige) deelraad vastgestelde detailhandelsvisie Nieuw-West.

In deze beleidsvisie is vastgesteld dat door diverse ontwikkelingen de vraag naar winkelmeters afneemt. Door ontbreken van marktruimte moet voorzichtig worden omgegaan met het uitbreiden van het winkelareaal. Om grootschalige leegstand van winkels te voorkomen heeft de (voormalige) deelraad Nieuw West in de detailhandelsvisie de keuze gemaakt om een onderscheid te maken naar stadsdeelcentra, wijkcentra en pioniersgebieden. De kern van de visie is dat behoud van een optimale dagelijkse winkelstructuur het best is gewaarborgd als wordt toegewerkt naar schaalvergroting richting wijkcentra en één hoofdwinkelcentrum voor niet-dagelijkse voorzieningen. Niet alle

winkelgebieden kunnen een wijkcentrum zijn. Hieronder is de indeling van winkelgebieden weergegeven.

Ontwikkelingsrichtingen winkelgebieden Nieuw-West

1. Stadsdeelcentrum	2. Wijkcentrum	3. Pioniersplek
a) Osdorp-Centrum inclusief Tussen Meer I	b) Plein '40 – '45 + 1 ^e deel Burgemeester de Vlugtlaan c) Sierplein d) August Allebéplein + Derkinderenstraat + Jan Tooropstraat e) Belgiëplein f) Dukaat g) Lambertus Zijplein h) Delflandplein (mengvorm)	i) Osdorper Ban / Hoekenes j) Tussen Meer II k) Caleido (aanloopgebied ter versterking Dukaat) l) Burgemeester van Leeuwenlaan m) Confuciusplein n) Johan-Huizingalaan Noord o) 2 ^e deel Burgemeester de Vlugtlaan p) Dijkgraafplein (mengvorm)

Afbeelding: tabel uit detailhandelsvisie Nieuw-West

Caleido (zie onder k in bovenstaand schema) behoort tot een kwetsbaar (pioniers)gebied. Het winkelgebied is vrij kleinschalig en tegelijkertijd langgerekt. Caleido kent geen echt sterke trekkers. Dit winkelgebied is met het oog op de toekomst te klein voor een gezond economisch functioneren als winkelgebied. In de visie is het gebied Caleido daarom bestempeld als pioniersgebied, dat wil zeggen dat de huidige mogelijkheden voor zittende detailhandel onverminderd overeind blijven. Wel betekent het dat er ook mogelijkheden voor andere economische functies komen. Bij wijziging van de detailhandelsbestemming gaat de voorkeur uit naar een andere economische functie. Vooral die economische functies die toegevoegde waarde hebben voor het functioneren van het gebied als cluster van economische functies. Bijvoorbeeld: bepaalde categorieën van horeca, dienstverlening, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijk, kleinschalige bedrijvigheid, etc. Een algemeen uitgangspunt in de detailhandelsvisie is om de bestaande winkelvloeroppervlakte niet uit te laten breiden.

In het geldende bestemmingsplan is een maximum oppervlakte opgenomen van 300 m² bvo. In de detailhandelsvisie Nieuw-West 2013 is de trend beschreven de mogelijkheid te bieden voor schaalvergroting van winkelruimten.

Gezien de bovengenoemde trend komt de door indiener voorgestelde verruiming van de winkelruimtemetraging van 300 m² bvo naar 500 m² bvo het bevoegd gezag niet onredelijk voor en in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.

Ad 12.2

Op de verbeelding van het voorontwerp zijn de bestaande functies van per pand aangegeven met een functieaanduiding op de verbeelding.

Ten tijde van het opstellen van het voorontwerp van het bestemmingsplan was één van de panden binnen het complex in gebruik voor een horecafunctie (categorie 4). Daarom heeft dit pand op de verbeelding de functieaanduiding horeca gekregen. Nu is gebleken dat ter plaatse geen horeca, maar detailhandel wordt gevestigd (conform het geldende bestemmingsplan). In verband hiermee zal de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast. Het complex krijgt hierdoor twee functieaanduidingen: een aanduiding supermarkt voor de bestaande supermarktruimte en voor het overige deel van het complex de bestemming detailhandel.

Ad 12.3

Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de bestaande, vergunde situatie positief wordt bestemd. Conform de daartoe verstrekte vergunningen is de oppervlakte voor het gebied dat is aangeduid voor supermarkt vastgesteld op 1.300 m² (besluit van 1 november 2007) inclusief 93 m² (besluit van 29 februari 2008) voor verandering van de expeditieruimte.

Ad 12.4

De betreffende tekst op pagina 19 van de Detailhandelsvisie luidt: “Kortom, in Nieuw-West is op basis van de vloerproductiviteit sprake van overaanbod in de dagelijkse sector. De beperkte omzetontwikkeling is het gevolg van het gebrek aan sterke trekkers of doordat de trekkers niet sterk genoeg zijn. Veel dagelijkse winkelgebieden in Nieuw-West of verzorgingsgebieden zijn te klein voor een gezond economisch functioneren. Tegelijkertijd zijn diverse supermarkten te klein behuist. Meermaals zijn er plannen van supermarkten in Nieuw-West om uit te breiden, om zodoende een robuustere schaalgrootte, vernieuwing in assortiment en verbetering van uitstraling te kunnen realiseren. Versterking van trekkers, zoals uitbreiding van supermarkten, kan in kansrijke winkelgebieden noodzakelijk zijn voor de aantrekkingskracht.”

De laatste zin van het citaat benadrukt dat uitbreidingsmogelijkheden van supermarkten niet in alle gebieden aan de orde zijn. Uit diverse passages in de Detailhandelsvisie (pagina 7, 8, 14, 19, 25, 26 en 27) blijkt duidelijk dat de winkelgebieden die zijn aangewezen als ‘pioniersgebieden’, waaronder Caleido, niet kunnen worden aangemerkt als ‘kansrijk winkelgebied’ en dat eventuele supermarktitbreidingen alleen aan de orde kunnen zijn in de winkelgebieden ‘stadsdeelcentra’ of ‘wijkcentra’. In deze winkelgebieden is schaalvergroting toegestaan.

Inmiddels is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de in pandige uitbreiding van de supermarkt op het adres Pieter Calandlaan 212 met 380 m². De aanvrager toont met onderzoeken aan dat de uitbreiding van de supermarkt niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er is positief beslist op deze concrete aanvraag en op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt deze uitbreiding ingetekend.