

Nota van beantwoording inspraakreacties Voorontwerpbestemmingsplan Olympisch Stadion e.o.

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Olympisch Stadion e.o. heeft met ingang van 3 september 2012 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld een schriftelijke inspraakreactie in te dienen. In totaal zijn 6 inspraakreacties binnengekomen.

Beantwoording inspraakreacties

De inspraakreacties worden samengevat per relevante opmerking, die ieder van een antwoord wordt voorzien. Bij de beantwoording zal worden aangegeven of de opmerking aanleiding geeft om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Adressant 1

1.1 Opmerking

Het Olympisch Stadion is een historisch icoon van de Nederlands Olympische sport. Het stadion wordt niet als aparte functionaliteit beschreven, het is dan ook bevreemdend dat het plan wel naar het Olympisch Stadion wordt benoemd, maar dat er geen (inhoudelijke en functionele) invulling wordt gegeven aan de natuurlijke consequenties die een dergelijke naamgeving met zich meebrengt. Zelfs aan de centrale rol die het stadion speelt bij de herprofilering van het Olympisch Stadiongebied wordt volledig voorbij gegaan.

Beantwoording

De naamgeving van het bestemmingsplan is bedoeld als geografische duiding; het is aan de naam van het bestemmingsplan direct duidelijk waar het plan is gelegen. Het is voor een ieder op deze manier inzichtelijk of het bestemmingsplan dat in de kennisgevingen en andere publicaties wordt genoemd, betrekking heeft op hun omgeving. Er is vanuit de naamgeving dan ook geen aanleiding om in de toelichting meer aandacht te schenken aan het Olympisch Stadion. De opmerking wordt wel onderschreven voor zover het gaat om de aandacht die het Olympisch Stadion vanuit historisch perspectief behoort te krijgen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze opmerking geeft aanleiding om het plan aan te passen. De toelichting van het bestemmingsplan zal een uitgebreidere beschrijving krijgen van de historie van het Olympisch Stadion, de huidige situatie en de toekomstplannen. Hierbij zal tevens ingegaan worden op het grootstedelijke karakter van het stadion.

1.2 Opmerking

Vanaf de heropening van het Olympisch Stadion is de focus van adressant gericht op een goed overleg met de buurt, bedrijven en instellingen en wordt de informatie uit deze interactie gebruikt bij het ontwikkelen van een eigentijdse en gevarieerde programmering. Dit betekent intensivering van het gebruik van het monumentale gebouw (en omgeving) voor een zeer brede doelgroep (8-88 jaar) gericht op breedtesport en topsport, media en educatie, museum en kunst en cultuur.

Beantwoording

De opmerking wordt onderschreven, bovenstaande tekst zal dan ook worden opgenomen in de toelichting.

Conclusie

Deze opmerking geeft aanleiding om het plan aan te passen.

1.3 Opmerking

Amsterdam wil een geloofwaardig topsportimago opbouwen aan de hand van het ontwikkelen van een trackrecord van sportevenementen en festivals. Het Olympisch Stadion zal als grootstedelijke voorziening met lokale, nationale en internationale (sport)evenementen in die ambities een grote rol (gaan) spelen. Door als stadion zelf evenementen te programmeren, maar ook omdat andere partijen, in de meeste gevallen vanwege het grootstedelijk evenementenbeleid op het evenemententerrein rond het stadion evenementen gaan plannen. Het plein is door het stadsdeel ontwikkeld om als

evenemententerrein te kunnen functioneren en daarmee de pleinen in de binnenstad te kunnen ontlasten. Vanwege deze toename valt een zwaardere belasting buiten de muren, kan het Olympisch Stadion, volgens de richtlijnen in het voorontwerpbestemmingsplan, minder evenementen in het stadion programmeren.

Beantwoording

De opmerking wordt onderschreven. De regels voorzien in een vertaling van het evenementenbeleid, die niet aansluit bij de bedoelingen van het evenementenbeleid. Er dient een onderscheid te worden aangebracht in evenementen binnen sportvoorzieningen en evenementen daarbuiten. Tevens dient een onderscheid te worden aangebracht tussen sportgerelateerde en niet-sportgerelateerde evenementen en een onderscheid tussen evenementen met een lage geluidbelasting en een hoge geluidbelasting. Het evenementenbeleid maakt dit onderscheid wel, het bestemmingsplan niet. Dit zorgt voor een situatie waarbij het bestemmingsplan veel strenger is geformuleerd dan het evenementenbeleid.

Resumerend komt het evenementenbeleid neer op de volgende bepalingen:

- Binnen sportvoorzieningen:
 - o sportgerelateerde evenementen zijn onbeperkt toegestaan. Indien de reguliere geluidsnormen overschreden zullen worden als gevolg van het evenement, dient er een ontheffing van de geluidsnormen (Wet milieubeheer, Activiteitenbesluit) te worden verleend. De bevoegdheid voor het verlenen van de ontheffing is behouden aan het stadsdeel, tenzij voor de inrichting een milieuvergunning is verleend. In die gevallen ligt de bevoegdheid bij de centrale stad (Dienst Milieu- en Bouwtoezicht). Voor sportgerelateerde evenementen is het niet nodig om een evenementenvergunning (APV) aan te vragen, ongeacht het overschrijden van de geluidsnormen;
 - o niet-sportgerelateerde evenementen zijn onbeperkt toegestaan. Hier is wel een evenementenvergunning voor verplicht. Ook hiervoor geldt dat een ontheffing van de geluidsnormen kan worden verleend. De ontheffing van de geluidsnormen wordt voor maximaal 12 keer per jaar verleend, ongeacht of het evenement sportgerelateerd is of niet.
- Buiten sportvoorzieningen:
 - o Sportgerelateerde evenementen (al dan niet side-events van sportevenementen in de nabijgelegen sportvoorziening) en niet-sportgerelateerde evenementen worden beide aan een maximum van 13 onderworpen. Hieronder vallen ook 2 zware evenementen zoals een kermis of een circus.
 - o Voor alle evenementen is een evenementenvergunning (APV) verplicht;
 - o Er zijn geen ontheffingen op het geluid mogelijk, omdat de Wet milieubeheer/ het Activiteitenbesluit geen regels stelt ten aanzien van geluid op onbebouwd terrein. Wel vraagt het Stadsdeel de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht om advies;
 - o Vergunningsvrije evenementen (indien de evenementen aan een aantal voorwaarden voldoen) zijn wel onbeperkt toegestaan.

Omdat in de regels bovenstaand onderscheid niet duidelijk naar voren is gebracht, lijkt het alsof het aantal evenementen in het Olympisch Stadion beperkt is tot 12 per jaar. Dit is niet de intentie, voor zover het gaat om evenementen waarbij de geluidsnormen niet worden overschreden. Maar ook bij evenementen waarbij de geluidsnormen wel worden overschreden, kan geconcludeerd worden dat het door het handhaven van het evenementenbeleid en de Wet milieubeheer voldoende gewaarborgd kan worden dat evenementen op een acceptabele wijze effect hebben op de woon- en werkomgeving. Overigens beschikt het Olympisch Stadion over een milieuvergunning waarin het maximaal toegestane aantal geluidsontheffingen van 12 keer per jaar wordt toegestaan. Er gelden derhalve op dit punt geen beperkingen voor het Olympisch Stadion voor de geluidsontheffingen, anders dan de Wet milieubeheer.

Ten aanzien van evenementen buiten de sportvoorzieningen geldt eveneens dat het evenementenbeleid een waarborg kan zijn voor een goede ruimtelijke ordening. Het aantal vergunningen wordt gemaximeerd, de duur van de evenementen, de maximale geluidbelasting op de gevels is vastgesteld, alsmede de aanvangs- en sluitingstijden van evenementen en het aantal bezoekers. Ondanks de omstandigheid dat de Wet milieubeheer geen regels geeft ten aanzien van het produceren van geluid op onoverdekte terreinen (buiten "inrichtingen"), worden in het evenementenbeleid wel voorwaarden gesteld ten aanzien van het geluid. De geluidsnormen uit het evenementenbeleid zijn een weergave van een zorgvuldige afweging van de belangen van enerzijds

een prettig woon-, werk- en leefklimaat en anderzijds de grootstedelijke allure van het Olympisch Stadion en het voorterrein.

Omdat het gebruik van gronden ten behoeve van evenementen in het bestemmingsplan toegestaan moeten worden, is het noodzakelijk dat de gronden waar evenementen gehouden worden, worden geregeld in het bestemmingsplan. Wel wordt het aantal regels dat daaraan wordt verbonden, geminimaliseerd. De sturing op evenementen zal met name via het evenementenbeleid en de Wet milieubeheer verlopen. Het Olympisch Stadionterrein is de enige locatie in het plangebied waar buiten de bebouwing evenementen mogen plaatsvinden. Ook hier zullen niet meer regels worden gesteld voor gebruik van de gronden ten behoeve van evenementen dan strikt noodzakelijk..

Conclusie

Deze opmerking geeft aanleiding om het plan aan te passen. De regels van de bestemmingen Sport-1 en Verkeer zullen worden aangepast in die zin dat in de betreffende bestemmingen niet meer wordt geregeld dan strikt noodzakelijk.

1.4 Opmerking

De oorspronkelijke 12 geluidsontheffingen worden nu gedifferentieerd in licht, middel en zwaar en gekoppeld aan dag- en nachttijden. De normen die worden gehanteerd voor de grootstedelijke voorziening Olympisch Stadion, m.b.t. het aantal evenementen en de daarvoor noodzakelijke bouw- en breekdagen zijn voor adressant niet aanvaardbaar. De voorstellen van het stadsdeel lijken gedreven door een angst voor overlast die niet gebaseerd is op de werkelijkheid.

Beantwoording

De geluidsontheffingen zijn geregeld in artikel 2.21 lid onder b van het Activiteitenbesluit. Er mogen wettelijk maximaal 12 geluidsontheffingen per jaar verleend worden. Dit hoeft derhalve niet in het evenementenbeleid of bestemmingsplan geregeld te worden. Wel is het van belang dat in het evenementenbeleid wordt aangegeven of er aanleiding is om het wettelijke maximum te beperken, vandaar dat in het beleid wordt aangegeven dat er voor het Olympisch Stadion niet minder ontheffingen worden afgegeven dan wettelijk toegestaan. De differentiatie in het licht tot zware evenementen zal niet terugkomen in het bestemmingsplan (zie beantwoording opmerking 1.3). In het evenementenbeleid worden geen beperkingen opgelegd aan de bouw- en breekdagen: de duur van de evenementen wordt aangegeven in het aantal dagen *exclusief op- en afbouw* (zie pagina 35 van het beleid).

Conclusie

Deze opmerking geeft samen met opmerking 1.3 aanleiding om het plan aan te passen.

1.5 Opmerking

Het voorontwerpbestemmingsplan laat onbehandeld op welke wijze rekening wordt gehouden met de grootstedelijke functie van het Olympisch Stadion:

- hoe verhoudt het aantal toelaatbare evenementen zich tot die van andere grootstedelijke voorzieningen in de stad?
- Welke criteria liggen hieraan ten grondslag en hoe verhouden deze zich tot de ambities van de stad?
- Op welke wijze sluit het bestemmingsplan aan op andere bestemmingsplannen zoals die van de Sportas, het Stadionplein, het Olympisch Kwartier en de Havenstraat? Indien die afstemming er niet is, is de kans groot dat bestemmingsplannen die voor genoemde gebieden van toepassing zijn, de bedrijfsvoering van het Olympisch Stadion negatief zullen beïnvloeden.

Beantwoording

In het Olympisch Stadion is het maximaal mogelijk aantal evenementen toegestaan. Iedere dag zijn in het stadion evenementen toegestaan, zolang er geen geluidsontheffing nodig is. Voor evenementen waarvoor een geluidsontheffing benodigd is, wordt aangesloten bij het maximum dat wettelijk bepaald is. Het Olympisch Stadion beschikt over een milieuvergunning, waarin dit wettelijk toegestane maximum niet wordt beperkt. In verhouding tot andere grootstedelijke voorzieningen zullen in het Olympisch Stadion derhalve evenveel of meer evenementen toegestaan zijn. Bijvoorbeeld voor de RAI geldt dat hiervoor slechts 4 keer per jaar een geluidsontheffing verleend. Er worden hier geen criteria voor gebruikt, er wordt per geval bekeken wat de mogelijkheden voor evenementen zijn.

Met betrekking tot de afstemming van dit bestemmingsplan met andere bestemmingsplannen: de bedrijfsvoering van het stadion zal niet negatief beïnvloed worden door de bestemmingsplannen voor andere gebieden. Het onderhavige bestemmingsplan is primair het bestemmingsplan dat de bedrijfsvoering van het stadion regelt. Andere plannen die hierna in de omgeving worden opgesteld, dienen rekening te houden met de regels uit dit plan, in plaats van andersom. Mocht er aanleiding zijn om in het kader van een ander bestemmingsplan regels op te stellen waarvan de uitwerking ten koste kan gaan aan de bedrijfsvoering van het stadion, dan zal dit niet alleen gemotiveerd moeten worden, maar ook leiden tot een herziening van dit plan of het evenementenbeleid. In ieder geval zullen er te allen tijde mogelijkheden zijn om hierover het overleg aan te gaan met het stadsdeel, danwel hier formeel bezwaar tegen te maken. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat de (nog op te stellen) bestemmingsplannen in de directe omgeving nauwelijks tot geen invloed zullen hebben op de bedrijfsvoering van het Olympisch Stadion.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

1.6 Opmerking

Indien de voorstellen m.b.t. aard, frequentie en geluidsnormen in het voorontwerpbestemmingsplan worden overgenomen, zal een groot deel van de programmering, die in goed overleg met de buurt tot stand is gekomen, in de toekomst niet meer kunnen doorgaan. Concreet: nu is er ruimte voor 12 onthefingen voor zware evenementen zonder tijdsbeperking inclusief de onbeperkte op- en afbouw en een onbeperkt aantal lichte evenementen.

Adressant is een niet-gesubsidieerde stichting die middels creatief ondernemersschap kostendekkend moet worden geëxploiteerd. Zonder de inkomsten uit de grotere evenementen, kunnen de toekomstambities uit het met de gemeente gedeelde businessplan Olympisch Stadion 2009-2016 niet gerealiseerd worden, kunnen breedtesportactiviteiten niet meer worden gefaciliteerd en zal gemeentelijke steun voor de exploitatie van het stadion noodzakelijk zijn.

Beantwoording

De opmerking wordt onderschreven, op grond van opmerking 1.3 worden de regels ten aanzien van evenementen versoerd tot het strikt noodzakelijke. In de beantwoording van opmerking 1.3 valt ook op te maken dat de ruimte die het stadion nu heeft op het gebied van evenementen, niet beperkt zal worden in het ontwerpbestemmingsplan. Het Stadsdeel ziet graag een voortzetting van het overleg met de buurt ten aanzien van de programmering.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

1.7 Opmerking

Adressant ondersteunt het voornemen om de Citroëngebouwen voor het Olympisch Stadion een horeca, culturele, museale, media en retail met allure bestemming te geven. Daarnaast pleit adressant voor meer terrassen en leisurevoorzieningen op de pleinen rond het Olympisch Stadion, waardoor het Olympisch Stadiongebied meer aantrekkingskracht krijgt en het publiek wordt geamuseerd, geïnformeerd, geactiveerd en er meer participatie, integratie (ook van omwonenden en werkenden) en beleving in het gebied ontstaat.

Beantwoording

De opmerking wordt onderschreven. De ruime bestemmingen van de Citroëngebouwen, Olympisch Stadion en het Olympisch Stadionterrein bieden mogelijkheden voor het realiseren van een meer centrumstedelijke uitstraling van het gebied. Terrassen worden bij recht toegestaan in het bestemmingsplan. De APV (basis voor terrasvergunningen) stelt wel als voorwaarde dat de terrassen bij horecavoorzieningen gesitueerd moeten zijn. Door meer horeca op de pleinen nabij het Stadion toe te staan, kunnen er ook meer terrassen kunnen komen.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

1.8 Opmerking

Adressant wijst erop dat de functie media in het gehele bestemmingsplan ontbreekt.

Beantwoording

In artikelen 8.1 onder d en 12.1 onder c worden mediabedrijven expliciet toegestaan en in de toelichting wordt deze functie ook veelvuldig genoemd als gewenste functie in het gebied.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Adressant 2

2.1 Opmerking

In 2000 zijn nieuwe parkeerproblemen in dit gebied voorspeld en helaas is deze voorspelling uitgekomen en in dit bestemmingsplan is alleen te vinden dat bij de nog te bouwen hotels ondergronds geparkeerd zal worden. Adressant verzoekt om toch meer parkeerruimte te creëren en een goede parkeeroplossing te vinden voor m.n. de woonbootbewoners maar ook voor de bezoekers. Maak bv. een parkeergarage onder de nog te verbreden A10 en maak er bewonersparkeergebied van. Ook door het nog te bouwen sporthotel op het oude ANWB terrein met 220 kamers en 55 woningen zal een extra zware parkeerdruk in het gebied opleveren, want de 121 ondergrondse parkeerplaatsen onder het sporthotel leveren bij voorbaat een parkeerplaatsentekort op.

Beantwoording

Parkeren in het plangebied is toegestaan in de openbare ruimte en in bestaande kelders en/of souterrains. Hiermee vormt het bestemmingsplan geen beletsel voor het realiseren van parkeerplaatsen.

De A10 betreft grondgebied van de rijksoverheid, hier heeft het stadsdeel geen beslissingsbevoegdheid.

In het geval van nieuwe ontwikkelingen (die in strijd zijn met het bestemmingsplan) zal het parkeerbeleid toegepast worden. In dit beleid staat aangegeven dat de toename in parkeervraag opgevangen dient te worden op het eigen terrein. Dit geldt ook voor de herontwikkeling op IJsbaanpad 12. Er zal pas medewerking worden verleend aan het project als er een adequate oplossing wordt geboden voor de toename in parkeerdruk, danwel gemotiveerd afgeweken kan worden van het parkeerbeleid. Het bestemmingsplan voorziet niet in het project; de planontwikkeling is nog gaande. Zodra deze is afgerond zal voor dit project een separate procedure doorlopen worden. De overwegingen omtrent het parkeren bij IJsbaanpad 12 zullen plaatsvinden binnen de kaders van dat project.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.2 Opmerking

In dit bestemmingsplan staat het verplaatsen van drie woonarken uit het naastgelegen gebied Riekerhaven naar het gebied van adressant wegens milieuactiviteiten van het Nat. Lucht en Ruimte Laboratorium. Adressant vraagt zich af wat die milieuactiviteiten zijn en waarom die drie woonarken verplaatst moeten worden. Ook wordt afgevraagd hoe schadelijk de milieuactiviteit is voor de omgeving van adressant en het naastgelegen Hoofddorpplein gebied. Adressant is van mening dat er te weinig plaats is in het gebied van adressant om deze woonboten te herplaatsen, te meer het stadsdeel niet bekend maakt waar deze woonboten worden geplaatst.

Beantwoording

In het bestemmingsplan staat aangegeven dat dit gebied een zoeklocatie is voor de verplaatsing van de woonboten en dat deze verplaatsing feitelijk geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Indien uit het locatie-onderzoek blijkt dat de locaties in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan niet geschikt zijn, dan zal dit bestemmingsplan ongewijzigd door kunnen gaan. Zijn de locaties wel geschikt, dan zal hiervoor een separate planologische procedure worden opgestart. De tekst geeft dus alleen een verantwoording waarom in dit plan deze ontwikkeling niet gefaciliteerd zal worden.

De milieuaspecten die in de toelichting staan vermeld, betreffen met name geluidhinder vanwege de windtunnel van het Nationaal Lucht- en Ruimtevaartlaboratorium.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.3 Opmerking

In de overlevingsdrang van bv. het Olympisch Stadion maar ook Sporthallen Zuid haalt men zoveel mogelijk werk naar binnen. Terecht, immers ook deze organisaties moeten wegens bv. bezuinigingen kostendekkend werken. Ook is het vreemd dat Sporthal Zuid na een aantal jaren toch weer is gestart met houseparty's te houden binnen haar deuren. Dit gaat ten koste van de nachtrust van bewoners maar ook ten koste van de gehoorschade van de aanwezige bezoekers zoals de gehoorstichting onderbouwd heeft vastgesteld. Ook het feest van Koninginnedag 2012 op het terrein voor het Olympisch Stadion is geen goede oplossing en het nieuwe geluidsscherm langs de A10 geeft weinig dempende resultaten. Ook is er nog steeds lawaaioverlast op het water ondanks dat er een verbod voor lawaai op het water is gekomen dit omdat er niet of te weinig gehandhaafd wordt.

Beantwoording

Het uitgangspunt bij het houden van evenementen, is dat deze zich houden aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit. Het is wettelijk toegestaan om 12 keer per jaar af te wijken van deze geluidsnormen (zie beantwoording opmerkingen 3 en 4 adressant 1). Bij deze ontheffingen is in het Activiteitenbesluit niet aangegeven welke geluidsnormen dan gelden. Het is toegestaan dit in de APV te regelen. In de APV staat hier echter ook niets over aangegeven. Er zijn dan ook noch in het Activiteitenbesluit, noch in de APV kaders te vinden die gebruikt kunnen worden om te bepalen welke geluidbelasting acceptabel kan worden bevonden. Dit wordt per geval beoordeeld door de daartoe bevoegde instantie: de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht. Het bestemmingsplan regelt hier niets over. Ook de opmerkingen ten aanzien van Koninginnedag, het nieuwe geluidsscherm langs de A10 en het overlast op het water betreffen onderwerpen die in dit bestemmingsplan niet geregeld worden. De Burgemeester beslist over de vergunningen voor Koninginnedag, Rijkswaterstaat is verantwoordelijk voor het geluidsscherm langs de A10 en overlast op het water wordt geregeld middels de Verordening op het Binnenwater, waarbij de handhaving door Waternet wordt verricht.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.4 Opmerking

Dit gebied is gebruikt om de nieuwe grond van Olympisch Kwartier voor water te compenseren en is ten koste gegaan van een groot aantal parkeerplaatsen en een tiental volkstuinten dit naast het Witte Huis en de tennisbanen van Frans Otten Stadion. Echter, het ontstane water groeit per jaar dicht en stinkt in de hoek van de spoorlijn hinderlijk, mede omdat er in het water een welige groei van waterplanten ontstaat waardoor de doorstroming niet goed werkt. Adressant verzoekt om een tweede duiker voor een betere doorstroming en vraagt zich af of er overleg is geweest met de waterbeheerder van dit gebied zoals verwoord in artikel 3.1.1 en 3.1.6 RBO.

Beantwoording

In het gebied liggen beheergebieden van twee hoogheemraadschappen: Hoogheemraadschap Rijnland en Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Beide zijn bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan betrokken geweest en geïnformeerd middels het wettelijk verplichte vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. De hoogheemraadschappen hebben beide een reactie gegeven (zie beantwoording vooroverlegreacties in hoofdstuk 12 van de toelichting van het bestemmingsplan). In de reacties wordt geen melding gemaakt van de noodzaak van een tweede duiker, of een slechte doorstroming. Adressant wordt verzocht met het verzoek om de tweede duiker zich te richten aan het verantwoordelijke hoogheemraadschap (Rijnland). Het bestemmingsplan staat de realisatie van een duiker niet in de weg, dit soort bouwwerken ("kunstwerken") zijn binnen de bestemmingen Water en Groen bij recht toegestaan.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.5 Opmerking

Het stadsdeel schrijft dat de Olympisch ambitie een belangrijke rol speelt in deze Sportas, echter het gebied is nu al veel te vol om enige ambitie echt waar te kunnen maken. Er wordt niet echt rekening gehouden met een realiseerbare ambitie en de nu al geïnvesteerde bedragen a €172 miljoen. Verzocht wordt om vooral te kijken naar de andere steden waar Olympische Spelen werden georganiseerd. Zelfs de spelen in 1928 zijn nog steeds een prachtig voorbeeld van hoeveel ruimte er nodig is om de spelen te realiseren.

Beantwoording

De Olympische ambitie betekende niet alleen het gebied klaarmaken voor de Olympische Spelen van 2028, maar had als voornamelijk doel het gebied zodanig vorm te geven, dat het sporters van alle niveaus kan bedienen. In geen van de plannen voor de Sportas/ Olympische ambitie wordt de illusie gewekt dat de Spelen hier in geheel gehouden konden worden. In het geval dat de Spelen in Nederland gehouden zouden worden, dan zou in het uiterste geval een aantal disciplines in dit gebied de wedstrijden kunnen houden. De olympische ambitie voor dit gebied wordt overigens reeds concreet ingevuld met onder andere de wereldkampioenschappen Roeien in 2014 en het Europees kampioenschap Atletiek in 2016. Hierbij bewijst de SportAs dat het sportevenementen kan huisvesten op topniveau. Het ruimer bestemmen van het Olympisch Stadion, de Citroëngebouwen en de kantoorbebouwing rondom het IJsbaanpad zorgt ervoor dat de Sportas functioneel ondersteund kan worden door sportgerelateerde dienstverlening en – bedrijvigheid.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen. Wel zal de toelichting worden aangepast naar aanleiding van de nieuwe inzichten van het Rijk ten aanzien van de Olympisch Spelen.

2.6 Opmerking

Adressant heeft niets gelezen over de invulling van duurzame middelen en verzoeken het stadsdeel dit verder in te vullen. Ook wordt verzocht om de zeer vervuilende uitstoot van z.g. allesbranders in dit gebied te verbieden. Ook is adressant van mening dat er een veiligheidsonderzoek moet komen n.a.v. dit bestemmingsplan. Adressant woont in een gebied met een verhoogd risico bv. de trauma heli van de VU, de aanvliegroute naar Schiphol gaat vaak recht over het gebied heen en niet te vergeten de politie heli die dagelijks over vliegt om de naast gelegen A10 in de gaten te houden. Helaas moet adressant vaststellen dat dit bestemmingsplan geen verbetering en geen ruimte bied voor een schonere en lawaai vrije lucht, schoon zwemwater en schonere aarde.

Beantwoording

In de Structuurvisie Amsterdam 2040 staat duurzaamheid centraal. Het bestemmingsplan conformeert zich aan de Structuurvisie en zet tevens in op het faciliteren van duurzaamheid. Het gebruik van duurzame middelen is echter middels het bestemmingsplan niet af te dwingen. Het bestemmingsplan is voorzien van een onderzoek naar (externe) veiligheid. Dit is als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd en grotendeels opgenomen in de toelichting zelf. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft Brandweer Amsterdam-Amstelland een advies over de veiligheid gegeven (zie beantwoording vooroverlegreacties hoofdstuk 12 van de toelichting van het bestemmingsplan). Voor het vliegverkeer wordt in het bestemmingsplan gevolg gegeven aan het Luchthavenindelingsbesluit (LIB), waarin aangegeven staat wat het bevoegd gezag moet doen om het risico op ongevallen met luchtverkeer te voorkomen. Zo is voor dit gebied aangegeven dat er niet hoger gebouwd mag worden dan 51-56 meter boven NAP. Aangezien in het bestemmingsplan geen hoge bouwwerken zijn toegestaan die de hoogtebeperking vanuit het LIB kunnen overschrijden, is dit bestemmingsplan op het gebied van vliegverkeer van/naar Schiphol juist bestemd. In de gebieden dicht bij Schiphol is het tevens verboden om vogelaantrekkende functies te realiseren of om het aantal geluidgehinderden te doen toenemen. Van de laatste twee is in dit gebied geen sprake. De traumahelikopter van de VU heeft een vast aan- en wegvliegroute, die in een apart luchthavenbesluit is vastgelegd. Deze route is gelegen in oogstwestelijke richting en gaat niet over het plangebied heen. Pas als de helikopter op hoge hoogte vliegt, kan deze over het gebied heen gaan. Hetzelfde geldt voor de politiehelikopter, die overigens niet in de directe omgeving van het plangebied opstijgt. Hiermee lopen de bewoners van het plangebied evenveel risico als iedereen en hoeft hier niet aanvullend iets voor geregeld te worden. Het bestemmingsplan regelt het toegestane gebruik van gronden en de daarop bevindende bebouwing. Allesbranders hebben geen ruimtelijke relevantie, waardoor deze niet bestemd worden. Wel sluit het bestemmingsplan aan op alle relevante regelgeving op het gebied van waterkwaliteit, luchtkwaliteit en bodemkwaliteit.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.7 Opmerking

In dit bestemmingsplan is niets te vinden om de huidige dure atletiekbaan in de winter te gebruiken als natuur ijsbaan zoals dit op vele plaatsen in Nederland voorkomt. Deze mogelijkheid moet bekeken worden, temeer het schaatsen een van de hoofdsporten in Nederland is.

Beantwoording

Alle vormen van gebruik die passend geacht kunnen worden binnen de bestemming Sport-2, zijn toegestaan. Het gebruik van de atletiekbaan als ijsbaan kan worden geschaard onder de bestemming Sport-2 en wordt dus gezien als passend in het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.8 Opmerking

Diverse volkstuinen zijn niet allemaal in de diverse plannen terug te vinden, daarom vraagt adressant het stadsdeel wat er in de toekomst met de enige nog overgebleven 25 volkstuinen in Amsterdam Zuid gaat gebeuren.

Beantwoording

De opmerking wordt onderschreven voor zover het de volkstuinen betreft tussen het Frans Otten Stadion en Sporthallen Zuid, de volkstuinen ten noorden van het IJsbaanpad zijn wel bestemd (binnen de bestemming Groen, met een functieaanduiding 'volkstuinen'. Deze aanduiding mist ten zuiden van het IJsbaanpad. Hieraan dient eveneens genoemde functieaanduiding te worden opgenomen. Hiermee worden de volkstuinen planologisch geregeld. Vooral nog zullen deze volkstuinen behouden blijven, er zijn geen concrete plannen bekend om de gronden op een andere wijze te gaan gebruiken.

Conclusie

Deze opmerking geeft wel aanleiding om het plan aan te passen. De groenstrook tussen de Sporthallen Zuid en het Frans Otten Stadion zal voorzien worden van een functieaanduiding 'volkstuinen'.

2.9 Opmerking

Adressant is blij dat er in dit bestemmingsplan voorwaarden zijn geformuleerd voor een evt. bouw van een kinderboerderij.

Beantwoording

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.10 Opmerking

Ondanks de diverse gerechtelijke uitspraken weigert het stadsdeel om de jachtwerf Olympia een plaats te geven in het bestemmingsplan, dit ondanks het bedrijf al meer dan 100 jaar in dit gebied bestaat en waar een groot aantal woonbootbewoners voor voortgang van deze jachtwerf zich hebben uitgesproken. Het verzoek is om deze jachthaven alsnog in dit bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording

Momenteel wordt in overleg met adressant de mogelijkheden onderzocht voor de verplaatsing van de jachthaven. De verplaatsing van de jachthaven is echter nog niet voldoende concreet om hiervoor een regeling op te nemen in het bestemmingsplan. Om te voorkomen dat er twee planologische procedures tegelijkertijd doorlopen worden waarin aan dezelfde gronden verschillende bestemmingen worden toegekend, is de jachthaven Olympia uit het plangebied geknipt. Het Stadsdeel neemt liever de definitieve situatie op in een bestemmingsplan, dan een situatie waarvan aangenomen mag worden dat die op (korte) termijn gewijzigd zal worden.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.11 Opmerking

Nu er al bekend is dat de stadsdelen in 2014 worden opgeheven, is adressant van mening dat de centrale stad een besluit dient te nemen over dit bestemmingsplan, temeer er landelijke besluiten over dit gebied zullen worden genomen.

Beantwoording

Vooropgesteld dient te worden dat de planning van de vaststelling van het bestemmingsplan zodanig is opgesteld dat de huidige deelraad hierover zal besluiten. Daarnaast heeft de gemeenteraad onlangs ingestemd met het instellen van een nieuw bestuursstelsel, waarin voor delen van de stad bestuurscommissies worden samengesteld (na verkiezingen). Uit deze bestuurscommissies wordt een dagelijks bestuur aangewezen. Het is nog niet zeker welke bevoegdheden bij de bestuurscommissies komen te liggen, maar het is niet ondenkbaar dat de vaststelling van bestemmingsplannen door de gemeenteraad wordt overgedragen aan de bestuurscommissies.

Totdat dit nieuwe bestuursstelsel is geïmplementeerd (raadsperiode 2014-2018), zullen de bevoegdheden in stand blijven zoals deze nu bestaan. Het dagelijks bestuur heeft geen keuze om het bestemmingsplan te laten vaststellen door de gemeenteraad of de deelraad.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.12 Opmerking

Er wordt grote teleurstelling uitgesproken over de op 19 september 2012 gehouden informatieavond over dit bestemmingsplan waarvoor diverse actieve buurtgroepen zoals Wijkraad Zuid West, Platform de Groene Schinkeloevers, de alg. Bel. Ver. de Schinkeleilanden niet werden uitgenodigd en dit getuigt niet van behoorlijk bestuur.

Beantwoording

Het dagelijks bestuur heeft bij de voorbereiding van het bestemmingsplan de vrije keuze in de wijze waarop informatie over bestemmingsplannen wordt verschaft, buiten de wettelijk verplichte kennisgevingen en publicaties. De informatieavond van 19 september 2012 is georganiseerd om vastgoedeigenaren in het plangebied te informeren over de wijze waarop hun vastgoed bestemd zou gaan worden. Op deze manier zijn zij persoonlijk op de hoogte gebracht over de nieuwe mogelijkheden die het bestemmingsplan voor hun vastgoed biedt, zodat de kans dat de visie uit het bestemmingsplan daadwerkelijk wordt uitgevoerd groter is dan wanneer deze partijen op een indirecte manier benaderd zouden worden. Andere partijen met een belang in het gebied zijn op de hoogte gebracht via de algemene kennisgevingen. Het dagelijks bestuur heeft uit oogpunt van dienstverlening genoemde informatieavond gehouden en het voorontwerpbestemmingsplan voor iedereen terinzage gelegd. Beide activiteiten zijn namelijk niet wettelijk verplicht. Er kan dan ook geen sprake zijn van onbehoorlijk bestuur. Mocht het dagelijks bestuur in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (volgende fase in de bestemmingsplanprocedure) het wenselijk achten een informatieavond te houden, dan zullen de partijen die in de inspraakreactie worden genoemd, een uitnodiging krijgen.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Adressant 3

3.1 Opmerking

In de regels artikel 9.3.1 staat aangegeven dat ondersteunende horeca een maximum geldt van (o.a.) 30m². Dit is te beperkend voor de verhuur indien dit een bedrijfsrestaurant zou betreffen. Voorstel is om dit metrage uit te breiden, de regel te verwijderen danwel een andere formulering te kiezen.

Beantwoording

Met ondersteunende horeca wordt geen bedrijfsrestaurant bedoeld, maar (on)zelfstandige horeca die de aantrekkingskracht van een hoofdbestemming kan versterken. Omdat blijkbaar niet duidelijk uit de toelichting op de regels naar voren komt dat een bedrijfsrestaurant te allen tijde is toegestaan binnen de hoofdbestemming, zal de toelichting op dit punt verduidelijkt worden.

Conclusie

Deze opmerking geeft aanleiding om het plan aan te passen. In de toelichting zal duidelijker aangegeven worden dat een bedrijfsrestaurant niet valt onder ondersteunende horeca, maar past binnen de hoofdbestemming van het gebouw.

3.2 Opmerking

In artikel 9.1 onder e staat aangegeven dat parkeren uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' is toegestaan. Op de verbeelding ontbreekt op de locatie (voormalig Burgerweeshuis aan het IJsbaanpad) deze aanduiding, terwijl vanuit de erfpacht en vanuit het oude bestemmingsplan ruimte was bedacht voor 20 parkeerplaatsen. Het verzoek is om dit op de kaart aan te passen. De verplichting van 30 parkeerplaatsen in het Tripolis gebouw, zoals benoemd in het vigerende bestemmingsplan (en erfpachtvoorwaarden) is niet meer specifiek opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Er wordt alleen gesproken over een verhouding van 1:125 bvo op eigen terrein. Dit komt neer op ca. 50 plekken. Het levert een risico op, omdat 50 plekken niet fysiek te realiseren zijn op de locatie zelf en er enkel via de erfpachtovereenkomst een afspraak staat omschreven ten aanzien van deze regeling.

Beantwoording

De functieaanduiding is alleen toegekend aan aanwezige parkeervoorzieningen binnen bebouwing of op het voor-/achtererfgebied van een hoofdgebouw. Parkeervoorzieningen worden niet als direct recht toegestaan in de eerste bouwlaag, om te voorkomen dat de eerste bouwlaag een uitstraling krijgt als parkeervoorziening, terwijl daar vanuit het bestemmingsplan de visie bestaat om er een commerciële of maatschappelijke voorziening te vestigen. Daarnaast kan het bieden van een recht om een parkeervoorziening te realiseren in de eerste bouwlaag in dit geval op gespannen voet komen te staan met het monumentale karakter van een pand.

De parkeernorm voor dit gebied is 1: 250m² (zie vooroverlegreactie dienst Ruimtelijke Ordening, hoofdstuk 11 van de toelichting van het bestemmingsplan). Dit leidt tot een parkeervraag van 24 plaatsen (het betreffende gebouw kent een oppervlak van ongeveer 6000m²). De huidige regeling met betrekking tot het gebruik van 30 parkeerplaatsen in de garage onder het Tripolis-gebouw is voldoende om de parkeervraag van het Burgerweeshuis op te vangen. Er is geen aanleiding om dit aantal uit te breiden door in het Burgerweeshuis parkeren toe te staan. Wel is het mogelijk om met een eenvoudige procedure een ondergrondse parkeergarage te maken, zolang de monumentale waarde van het gebouw in stand blijft.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

3.3 Opmerking

In artikel 1.52 dient aan "daaronder tevens begrepen aan het kantoor ondergeschikte congres- en vergaderaccommodatie" toegevoegd te worden: "en overige kantoorondersteunende functies".

Beantwoording

Ondersteunende functies die ten dienste staan van/ondergeschikt zijn aan het gebruik van het hoofdgebouw, zijn altijd toegestaan. In principe hoeft dit niet expliciet te worden genoemd. Dit wordt wel gedaan in het geval dat er onduidelijkheid kan ontstaan of een specifiek ondergeschikt gebruik wel of niet toegestaan wordt binnen de hoofdbestemming (zie bijvoorbeeld de aangehaalde 'ondergeschikte congres- en vergaderaccommodatie' binnen de bestemmingsomschrijving van 'kantoren'). De zinsnede "overige kantoorondersteunende functies" voegt in dit kader niets toe.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

3.4 Opmerking

Hoogte en gevellijnen zijn niet volledig opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er bestaande uitbouwen aan het Burgerweeshuis die niet zijn opgenomen. Op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan zijn de hoogten wel juist weergegeven. Bovendien is hierop zichtbaar waar sprake is van twee bouwlagen en waar van 1 bouwlaag.

Beantwoording

De opmerking is gegrond, er ontbreken per abuis enkele maatvoeringvlakken. Dit zal hersteld worden, conform de huidige (bestemde) situatie. Er zal voor het gehele gebouw een bouwhoogte gelden van

maximaal 4 meter, waarbij incidenteel bij de bestaande ophogingen een maximale bouwhoogte zal gelden van 4,5 meter, 5 meter, 6,5 meter en 7,5 meter. Tevens zal de bestaande onderdoorgang worden bestemd.

Conclusie

Deze opmerking geeft aanleiding om het plan aan te passen. De verbeelding zal aangepast worden zodat de maatvoering van de bebouwing juist wordt weergegeven.

3.5 Opmerking

Bouwkavel dient uitgebreid te worden met de binnenterreinen.

Beantwoording

De opmerking is gegrond. De verbeelding zal hierop aangepast worden, met dien verstande dat de bouwkavel niet uitgebreid zal worden, maar juist worden verkleind.

Conclusie

Deze opmerking geeft aanleiding om het plan aan te passen. De patio's zullen uit het bouwvlak gehaald worden.

3.6 Opmerking

Er is een nieuwe contour ten aanzien van geluidsbelasting op de gevel aangegeven. Nieuwe geluidsgevoelige functies zijn onderhevig aan geluidseisen. De noodzakelijke aanpassingen om te kunnen voldoen aan deze nieuwe voorwaarden zijn vanwege het monumentale karakter van het voormalige Burgerweeshuis niet uitvoerbaar waardoor verhuur voor deze functies zodoende niet haalbaar is. Het bebouwingsvlak laat geen aanpassingen toe ten aanzien van substantiële uitbreiding meer dan 2,5 meter buiten het bouwvlak.

Beantwoording

De aanduiding geeft aan waar er sprake is van een hoge geluidbelasting en er geen mogelijkheden zijn om een hogere grenswaarde te verlenen. Dit kan gezien worden als een plicht om een dove gevel te maken bij de omzetting van het gebruik naar een geluidgevoelige functie, maar ook als indicatie dat in dit deel van het gebouw gezocht moet worden naar de huisvesting van een functie die niet geluidgevoelig is.

Het bestemmingsplan geeft hiermee uitvoering aan de Wet geluidhinder, die de vestiging van geluidgevoelige functies verbiedt daar waar de geluidbelasting op de gevel hoger is dan de maximaal te onthefpen geluidwaarde (63 dB). Op dit verbod geldt een uitzondering voor dove gevels: als er een dove gevel wordt gerealiseerd, dan mag bij deze hoge geluidbelasting alsnog een geluidgevoelige functie in het gebouw komen. De verbeelding geeft aan welke gevels als dove gevels uitgevoerd zouden moeten worden.

Naast dat het bestemmingsplan uitvoering dient te geven aan de Wet geluidhinder, is het tevens onwenselijk dat door het ontbreken van de aanduiding "dove gevel", dat dan een signaalfunctie heeft, een geluidgevoelige functie zich alsnog zal vestigen in het pand.

Het bestemmingsplan laat uitbreidingen aan bebouwing niet zondermeer toe, vanwege de mogelijke nadelige effecten op de ruimtelijke situatie. Beperkte uitbreidingen zijn via het vergunningvrij bouwen al toegestaan (voor zover dit niet wordt toegestaan vanwege de monumentaliteit van bebouwing), grotere uitbreidingen worden per individueel geval beoordeeld.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat het bouwen van een dove gevel weliswaar een monument kan schaden, maar dat hiermee niet is gezegd dat de dove gevel nooit gerealiseerd kan worden. Het dagelijks bestuur is bevoegd om bij een belangenafweging een ander belang dan het behoud van monumentaliteit van het gebouw te laten prevaleren. Daarnaast is het denkbaar dat een ontwerp wordt gemaakt dat zowel voorziet in het realiseren van een dove gevel (of vergelijkbare voorziening) als in het behoud van de monumentaliteit van het gebouw.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Adressant 4

4.1 Opmerking

Het bestemmingsplan beperkt het gebruik van de commerciële ruimte aanzienlijk, door op te nemen dat vrijwel alle functies sportgerelateerd dienen te zijn. In de erfpachtovereenkomst staat dat de commerciële ruimtes in het Olympisch Stadion gebruikt mogen worden als winkel-, bedrijfs- en kantoorruimte, maar niet dat dit sportgerelateerd dient te zijn. Wel is de afspraak gemaakt dat indien mogelijk, de gebruikers van deze ruimten zoveel mogelijk aan de sport gelieerd zijn. Dit blijkt in de praktijk moeilijk haalbaar.

Adressant wijst erop dat in artikel 3.2.1, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening alleen de mogelijkheid schept om ten aanzien van detailhandel gemotiveerd branchering toe te passen. Verzocht wordt om alle vormen van branchering uit het bestemmingsplan te verwijderen voor wat betreft de commerciële ruimte van het Olympisch Stadion.

Beantwoording

De opmerking is gegrond. Beleidsmatig is het gewenst dat er voornamelijk sportgerelateerde voorzieningen zich vestigen in het Olympisch Stadion, maar dit mag niet ervoor zorgen dat er in het Stadion leegstand ontstaat of het niet langer mogelijk is om het Stadion rendabel te exploiteren. Omdat wel de beleidsmatige wens in de regels terug te laten komen, zal het woord "sportgerelateerd" niet worden verwijderd, maar tussen haken worden geplaatst.

Conclusie

Deze opmerking geeft aanleiding om het plan aan te passen.

4.2 Opmerking

Uit de nota van uitgangspunten blijkt dat het stadsdeel het op grond van milieutechnische en ruimtelijke redenen onwenselijk acht dat één gebruiker het gehele Olympisch Stadion in gebruik heeft. Dit wekt verbazing op bij adressant en deze verneemt dan ook graag welke milieutechnische en ruimtelijke redenen het stadsdeel heeft om het stadion niet in gebruik te laten geven voor één gebruiker.

Beantwoording

Dit uitgangspunt uit de Nota van uitgangspunten is niet uitgewerkt in het bestemmingsplan, maar dat had wel moeten. Het Stadion kent een oppervlak van ongeveer 12.000 m². Planologisch gezien wordt onder één gebruiker een ondernemer verstaan, die de volledige 12.000m² in beslag neemt voor 1 voorziening. Dit is onwenselijk omdat in een dergelijke situatie er geen functiemenging plaatsvindt, er geen flexibiliteit in het gebruik van het pand is en het daarmee lastiger wordt om de visie op dit gebied uit te voeren. Daarnaast kent de vergroting van schaal bij enkele functies dat dit zeer nadelige gevolgen heeft voor de aantrekkelijkheid van een gebied. Bij detailhandel zou een grote vestiging leiden tot een explosieve groei in de parkeerdruk en een eenzijdig aanbod (dat tevens niet past in de visie op het gebied als hoofdonderdeel van de Sportas). Daarnaast zouden er problemen ontstaan met het (geluid, duur en frequentie) van het laden en lossen. Een groot kantoorpand is hier niet gewenst vanwege de Kantorenstrategie en de ruimtelijke effecten die het heeft ('s avonds stil, geen bijdrage aan de Sportas). Het gebruik van het gebouw ten behoeve van een bedrijf heeft, naast dezelfde nadelen als bij een detailhandelsvestiging of kantoor, tevens milieutechnische nadelen. Een groot bedrijf, al is het een bedrijf in een lage milieucategorie, kan veel geluidhinder, stankhinder, trillingshinder of bodemverontreiniging inhouden, maar ook hinder opleveren op het gebied van veiligheid.

Een menging van meerdere functies in een gebouw kent deze nadelen niet, omdat de schaalgrootte dit niet toelaat. Er is dan ook aanleiding om het voorontwerp zodanig te wijzigen, dat wel aan het uitgangspunt uit de Nota van uitgangspunten wordt voldaan. Er zal een maximum vestigingsgrootte gaan gelden voor alle functies van 750 m². De reeds bestaande grotere vestigingen blijven toegestaan, maar mogen niet zonder afwijkingsprocedure worden omgezet naar een andere functie. Wel mogen deze grote vestigingen worden opgedeeld in kleinere vestigingen van ieder minder dan 750 m².

Conclusie

Deze opmerking geeft aanleiding om het plan aan te passen. De vestigingsgrootte binnen de bestemming Sport -1 wordt op 750 m² gesteld, bestaande grotere vestigingen blijven toegestaan. Omdat het mogelijk te maken om grotere vestigingen binnen het Stadion toe te staan, wordt een

binnenplanse afwijking opgenomen voor vestigingen tot 2250m² voor alle toegestane functies, met uitzondering van horeca en kantoren.

Adressant 5

5.1 Opmerking

Op de locatie van de Citroëngebouwen is thans geen bestemmingsplan van kracht, zodat de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening Amsterdam 2003 (de bouwverordening) van toepassing zijn. Dit betekent dat er geen planologische beperkingen bestaan met betrekking tot het gebruik van de locatie. Daarnaast bevat de bouwverordening slechts richtlijnen ten aanzien van de bouw mogelijkheden langs een weg. Adressant is van mening dat haar gebruiks- en bouw mogelijkheden te veel zijn beperkt, zonder dat daaraan ruimtelijk relevante argumenten ten grondslag worden gelegd.

Beantwoording

Er geldt inderdaad geen bestemmingsplan voor het gebied waar de Citroëngebouwen staan, waardoor de bouwverordening geraadpleegd dient te worden in geval van een aanvraag omgevingsvergunning. Omdat in de bouwverordening geen gebruiksbepalingen staan, zijn er geen kaders waaraan aanvragen omgevingsvergunning getoetst kunnen worden ten aanzien van het voorgestelde gebruik.

Vanwege deze omstandigheid, zijn in de erfpachtovereenkomsten beperkingen opgelegd aan het gebruik van het gebouwen. Deze zijn streng: per toegestane functie (welke zeer concreet zijn omschreven), worden maximale vloeroppervlaktes verbonden, tot op de vierkante meter nauwkeurig. Het limitatief-imperatieve stelsel van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zorgt ervoor dat een omgevingsvergunning verleend kan worden, zonder dat hierin de erfpachtvoorwaarden recht aangedaan kunnen worden. De vergunning is in dat geval echter niet uitvoerbaar, omdat eerst de erfpachtovereenkomst aangepast dient te worden. Er kan dan ook niet gesproken worden over ongelimiteerde gebruiksrechten, omdat ook sturing plaats kan vinden via het privaatrecht. De beperkingen in gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de bouwverordening betreffen dan ook slechts theoretische beperkingen.

Ten opzichte van de erfpachtovereenkomst zijn de planologische gebruiksmogelijkheden uit het voorontwerpbestemmingsplan nog steeds zeer ruim te noemen. Daarnaast zijn er wel degelijk ruimtelijk relevante argumenten gebruikt om de ongelimiteerde gebruiksmogelijkheden te beperken. Ruimtelijke relevantie komt niet alleen voort uit beleid, wet- en regelgeving, maar ook uit de visie die voor het gebied bestaat. Kort komt de visie voor het gebied rondom het Olympisch Stadion neer op het aantrekkelijker maken van het gebied, teneinde een meer hoogstedelijk milieu te laten ontstaan en de Citroëngebouwen en het Olympisch Stadion functioneel gezien meer naar het midden van de stad te trekken en daarmee het logische overgangspunt te laten vormen tussen de bewoonde stad en de wat perifeer gelegen sportvoorzieningen. Vanuit deze visie is beredeneerd dat het hoogstedelijk karakter beter verkregen kan worden door de vestiging van detailhandel, horeca, cultuur en ontspanning, dan door kantoren, zakelijke dienstverlening, bedrijvigheid en woningen. Vanwege de mogelijke concentratie van hotels in de omgeving, is ervoor gekozen om deze functie niet direct mogelijk te maken in de Citroëngebouwen. Het is wel altijd mogelijk om gemotiveerd van het bestemmingsplan af te wijken.

Omdat de visie wordt ondersteund door het horecabeleid, het evenementenbeleid, de structuurvisie, de kantorenstrategie en de Sportasambitie, kan geconcludeerd worden dat de beperking in gebruik ruimtelijk relevant is.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

5.2 Opmerking

Het gebruik van het zuidelijke Citroëngebouw wordt onder het overgangsrecht geplaatst, het gebruik van het noordelijke gebouw wordt wel positief bestemd. Omdat adressant nog geen besluit heeft genomen over het al dan niet beëindigen van de activiteiten in het noordelijk danwel zuidelijke Citroëngebouw, zal het bestemmingsplan in ieder geval moeten voorzien in het positief bestemmen van de bestaande situatie. Adressant stelt voor om het zuidelijke gebouw te bestemmen als "Bedrijf" en de bestemming "Gemengd – 2" te gebruiken als tweede bestemming voor beide gebouwen, voor het geval het huidige gebruik wel beëindigd wordt. Het is ook mogelijk om beide gebouwen een

bestemming “Gemengd – 2” toe te kennen en daarbinnen het autobedrijf toe te staan of beide gebouwen een bedrijfsbestemming te geven en daar een wijzigingsbevoegdheid naar Gemengd – 2 aan toe te kennen.

Adressant heeft de voorkeur voor het direct bestemmen van beide Citroëngebouwen als “Gemengd – 2”, mede omdat met de regeling in het Voorontwerpbestemmingsplan met een wijzigingsbevoegdheid voor het noordelijke Citroëngebouw er een extra besluitmoment wordt gecreëerd. Tevens zou de subbestemming “maatschappelijke dienstverlening” in de bestemming “Gemengd – 2” opgenomen moeten worden.

Het feit dat in de erfpachtvoorwaarden afspraken zijn gemaakt omtrent het gebruik, wil niet zeggen dat in het bestemmingsplan een beperkte bedrijfsbestemming moet worden opgenomen. Een beperking in de gebruiksmogelijkheden dient vanwege planologische/ruimtelijke aspecten noodzakelijk te zijn.

Beantwoording

In de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft op meerdere momenten overleg plaatsgevonden tussen de cliënt van adressant en het stadsdeel. Hierbij is aangegeven dat de bedrijfsvoering ter plaatse van het zuidelijk Citroëngebouw beëindigd zou gaan worden en dat het gebruik van het noordelijke gebouw voorlopig zou blijven voortbestaan. Vanwege de nadrukkelijke wens van de cliënt van adressant om daar na beëindiging van de bedrijfsvoering geen ander autobedrijf toe te staan, is het gebruik als autobedrijf wegbestemd. De visie op het gebied en de vanuit het stadsdeel gewenste gebruik van de Citroëngebouwen zijn eveneens besproken en door alle partijen akkoord bevonden. Deze omstandigheden hebben geleid tot de huidige wijze van bestemmen.

Uit nader contact met de adressant is gebleken dat het standpunt van adressant na genoemde overlegmomenten is gewijzigd en dat daarmee geen overeenstemming meer bestaat over de invulling van de Citroëngebouwen. De wens van adressant is nu, dat zowel het huidige gebruik bestemd dient te worden, als dat de ruime bestemming die het zuidelijke gebouw nu heeft aan beide Citroëngebouwen toegekend dient te worden.

Vanuit de visie op het gebied, is het niet bezwaarlijk om vooruitlopend op een mogelijke beëindiging van het bestaand gebruik in het noordelijke Citroëngebouw, tevens aan het noordelijke Citroëngebouw een Gemengd – 2 bestemming toe te kennen. Om te voorkomen dat het huidige gebruik van beide gebouwen wordt voortgezet door een ander autobedrijf, dat vanuit de visie op het gebied niet de voorkeur verdient, zal een uitsterfregeling worden opgenomen binnen de bestemming Gemengd - 2. Het DB zal dan bevoegd zijn het plan te wijzigen in die zin dat bij het beëindigen van het autobedrijf, dit gebruik niet langer toegestaan zal zijn. Het extra besluitmoment is dan niet afhankelijk van de initiatiefnemer, maar geldt uitsluitend voor het dagelijks bestuur.

Ten aanzien van de functie ‘maatschappelijke dienstverlening’, deze is reeds in het bestemmingsplan opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Zie regel 8.1 onder e van het voorontwerpbestemmingsplan. Deze functie zal toegestaan blijven.

Conclusie

Deze opmerking geeft aanleiding om het plan aan te passen. Beide Citroëngebouwen krijgen de bestemming Gemengd – 2, waarbij het huidige gebruik (‘gebruik aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan’) blijft toegestaan, voor zover dat niet in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving van de bestemming Gemengd - 2. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de specifieke regel, die het gebruik ten tijde van de inwerkingtreding van het plan blijft toestaan, te verwijderen.

5.3 Opmerking

Adressant is van mening dat aan de onderdelen van de bestemming “Gemengd – 2” geen maximale omvang verbonden hoeft te worden. Als daar niettemin toch toe besloten zou worden, dan dient het stadsdeel wel rekening te houden met de specifieke eigenschappen van het noordelijke Citroëngebouw. Tevens is het vereiste van een ‘sportgerelateerd’ gebruik een onnodige beperking, waarvan adressant de ruimtelijke relevantie ontgaat. De bestemming “Gemengd – 2” geeft aan het voorgestelde gebruik voor detailhandel een indeling van 500m² in de eerste bouwlaag en 1500m² op de verdieping. Dit is niet logisch, gezien de indeling van het gebouw. Deze beperking dient opgeheven te worden, danwel op de onderste bouwlagen maximaal toe te staan.

Beantwoording

De maximale vestigingsgrootte is opgenomen ter voorkoming van grootschalige vestigingen van detailhandel of horeca, conform het beleid op het gebied van detailhandel en horeca.

De beperkte oppervlaktemaat voor de begane grond is opgenomen om ervoor te zorgen dat winkels op de eerste bouwlaag niet teveel ruimte in de plint in beslag nemen, zodat er op de eerste bouwlaag zich meerdere winkels kunnen vestigen, in plaats van een paar grote vestigingen. Zo wordt de functiemenging bevorderd en kan er een mix binnen de verschillende branches van detailhandel plaatsvinden. Om te voorkomen dat deze winkels qua benodigd oppervlak niet goed tot hun recht kunnen komen, wordt toegestaan dat zij op de tweede bouwlaag meer winkelruimte realiseren. Zo kunnen flagshipstores zich in het gebouw vestigen.

Grootschalige detailhandelsvestigingen hebben bovendien een ruimtelijke uitstraling en inpasbaarheid die meer thuishoort in de periferie van de stad, vanwege de verkeersaantrekkende werking, het grootschalige laden en lossen en de wijze waarop de gevel wordt ingericht (dichtgeplakt, reclame). Denk hierbij aan grote bouwmarkten en grote winkels met huishoudelijke apparatuur, keukens of meubelen. Een grote vestiging kan wel publiek naar een gebied toe trekken, maar als er geen aanvullende voorzieningen zijn om de bezoekers in het gebied te houden, dan gaat dit positieve effect verloren.

Tevens wil het DB voorkomen dat door het toestaan van grotere detailhandelsvestigingen in de eerste bouwlaag, dat zich een supermarkt vestigt in de Citroëngebouwen. Dit vanwege de effecten die supermarkten op een gebied hebben, zoals hinder door laden en lossen, parkeren, geluid en ruimtelijke uitstraling. Tevens wordt het met een supermarkt lastiger om hoogwaardige horeca en detailhandel naar het gebied te halen, vanwege de minder hoogwaardige uitstraling van een supermarkt. Tevens is een supermarkt geen functie die een bijdrage kan leveren aan het realiseren van de Sportas.

De opmerking ten aanzien van de indeling van het gebouw wordt deels onderschreven. De verdeling van 500 m² in de eerste bouwlaag en 1500 m² in de tweede bouwlaag is mogelijk lastig te realiseren. De vestigingsgrootte in de eerste bouwlaag zal worden aangepast naar 750 m² (niet hoger, om te voorkomen dat supermarkten zich kunnen vestigen. De maximale maatvoering voor hoger gelegen bouwlagen wordt gesteld op 750 m², om te voorkomen dat de vestiging in totaal groter wordt dan 1500 m² en daarmee valt onder de regels voor perifere/ grootschalige detailhandelsvestigingen. Er zal wel een afwijking worden opgenomen voor grotere vestigingen, zodat het mogelijk is om grotere vestigingen te realiseren. Deze worden dan individueel beoordeeld op inpasbaarheid in de het gebied. Deze maximale vestigingsgrootte zal overigens alleen gelden voor detailhandel, de andere toegestane functies krijgen geen maximum vestigingsgrootte. Horeca krijgt een aparte maximum vestigingsgrootte.

Voor horeca geldt dat de vestigingen weliswaar aan maximale maatvoeringen is verbonden in oppervlak, maar niet in aantal. Het stadsdeel ziet liever meerdere kleine horecavestigingen met een divers aanbod, dan enkele grote vestigingen. Ook hiervoor geldt dat een functiemenging van horeca met (voornamelijk) detailhandel ervoor zorgt dat een gebied aantrekkingskracht verkrijgt. Er dient dan ook een balans te worden gezocht tussen deze functies, waarbij beiden elkaar ondersteunen en baat kunnen hebben bij elkaars aanwezigheid. Grote horecavestigingen hebben minder levenskracht, als er weinig andere voorzieningen zijn die voor publiek zorgen; de horeca moet niet het belangrijkste doel zijn van de bezoekers aan het gebied. Daarnaast kunnen grote horecavestigingen hinder veroorzaken op het gebied van geluid en parkeren.

Ten aanzien van de specifieke eigenschappen van het gebouw: omdat het noordelijke gebouw een gemeentelijk monument is, heeft het de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie. Met deze dubbelbestemming wordt gewaarborgd dat deze eigenschappen behouden blijven. Bij iedere aanpassing aan de binnen- en of buitenzijde van het pand, zal deze mede beoordeeld worden uit het oogpunt van cultuurhistorie en monumentale architectuur. In het kader van een aanvraag kan dan beter bepaald worden bij welk ontwerp voldoende rekening wordt gehouden met de karakteristieke eigenschappen van het gebouw. Dit ontwerp kan ook inhouden dat er meerdere kleine vestigingen van bijvoorbeeld detailhandel en/of horeca in het gebouw komen, terwijl tevens de specifieke eigenschappen van het gebouw intact zullen blijven.

Het sportgerelateerde gebruik komt in de bestemming Gemengd – 2 alleen voor als verbijzondering van maatschappelijke dienstverlening. Binnen maatschappelijke dienstverlening wordt ook dienstverlening op het gebied van sport omvat. Dit is echter pas te zien bij het raadplegen van het

begrip 'maatschappelijke dienstverlening'. Door sportgerelateerde dienstverlening specifiek op te nemen in de bestemmingomschrijving wordt weliswaar tweemaal dezelfde functie genoemd, maar wordt ook in één oogopslag duidelijk wat de beleidsmatige wens voor dit gebied is.

Conclusie

Deze opmerking geeft aanleiding om het plan aan te passen. De maximum vestigingsgrootte van detailhandel wordt aangepast en er zal een afwijking worden opgenomen om medewerking te verlenen aan ruimtelijk inpasbare grotere detailhandelsvestigingen.

5.4 Opmerking

Mocht de bestemming van het noordelijke Citroëngebouw niet worden aangepast naar "Gemengd – 2", dan is adressant van mening dat het gebouw ten minste een brede bedrijfsbestemming zal moeten krijgen, zonder de subbestemming "autobedrijf". Ten opzichte van de huidige regeling, de bouwverordening, is dit een beperking in gebruiksmogelijkheden. Voor het zuidelijke Citroëngebouw geldt tevens dat de nog toe te kennen bedrijfsbestemming ook breder dient te zijn dan alleen "autobedrijf".

Beantwoording

Het autobedrijf betreft een bedrijf in milieucategorie B. In de huidige situatie levert deze invulling van het gebouw weinig tot geen hinder op voor de directe woon- en werkomgeving. Een brede bedrijfsbestemming zou het recht bieden voor een bedrijf in categorie B, die wel milieuhinder voor de omgeving kan opleveren. Het is op voorhand te onderzoeken welke bedrijven met een groot oppervlak in categorie B een beperkte milieuhinder met zich meebrengen voor de omgeving en daar een specifieke lijst voor samen te stellen, maar hiertoe is niet besloten vanwege de visie op het gebied. Vanuit de visie op het gebied is het niet wenselijk dat er na de beëindiging van het huidige gebruik, er opnieuw een bedrijfsmatige invulling wordt gerealiseerd. Bij de beantwoording van opmerking 5.2 is reeds aangegeven hoe dit zal worden aangepast in het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

5.5 Opmerking

De stedenbouwkundige voorwaarden in het voorontwerpbestemmingsplan zijn ten onrechte beperkt ten opzichte van de bouwverordening. De bestaande rechten uit de bouwverordening dienen geëerbiedigd te worden. De dubbelbestemming "Waarde – cultuurhistorie" is onvoldoende onderbouwd. Adressant ziet in het bestemmingsplan niet terug waarom het nodig is om voor de Citroëngebouwen een dubbelbestemming toe te kennen en daarmee een sloopvergunningstelsel. Adressant is van mening dat zij hiermee onevenredig wordt belemmerd in haar (ver)bouwmogelijkheden. Verzocht wordt om deze dubbelbestemming van de Citroëngebouwen te verwijderen.

Beantwoording

Bij de beperking van rechten, is het mogelijk deze op grond van ruimtelijk relevante argumenten te beperken. Voor het noordelijke gebouw geldt dat hier een cultuurhistorisch belang is bij het beperken van bouwrechten. Hier zal de bestaande bouwhoogte in het bestemmingsplan vastgelegd worden. Zo wordt voorkomen dat het bestemmingsplan rechten biedt, die welstandelijk niet tegengegaan kunnen worden. Welstand mag namelijk alleen uitspraken doen over het uiterlijk van het in het bestemmingsplan toegestane bouwvolume, niet over de wenselijkheid van het volume zelf. Sturing via de monumentenvergunning dient in dat kader eveneens voorkomen te worden.

Voor het zuidelijke gebouw geldt dat hier geen cultuurhistorisch belang te beschermen is (zie vooroverlegreactie BMA), waardoor hier de bestaande rechten overgenomen kunnen worden. Echter, het stadsdeel verschilt met adressant over de invulling van de bestaande rechten. Deze zijn wat het stadsdeel betreft gelijk aan de bestaande feitelijk gebouwde situatie. Adressant geeft aan dat de bouwhoogte op 21 meter zou moeten liggen. Een toetsing aan de bouwverordening laat deze berekeningsresultaten niet zien en zou leiden tot een ander gebouw dan het feitelijk aanwezige gebouw. Het verhogen van het bestaande gebouw kan dan ook niet zondermeer plaatsvinden. De huidige bouwmogelijkheden uit de bouwverordening zijn derhalve per definitie beperkend voor de bestaande situatie, waardoor niet gesproken kan worden over een bouwrecht. Het stadsdeel verneemt graag van adressant hoe deze tot genoemde maximum bouwhoogte is gekomen. Vooralsnog zal het

ontwerpbestemmingsplan dan ook blijven voorzien in het vastleggen van de bestaande feitelijke situatie.

Ten aanzien van sloop: dit wordt niet welstandelijk beoordeeld. Omdat sloopactiviteiten wel een cultuurhistorisch/architectonisch hoogwaardig pand schade kan aanrichten, wordt slopen pas mogelijk na advies van BMA. Dit hoeft echter niet bij monumenten, omdat hiervoor een aparte omgevingsvergunning voor verplicht is gesteld in de Wabo. De regels kunnen dan ook aangepast worden in die zin dat het sloopvergunningstelsel niet van toepassing is op monumenten.

Het zuidelijke gebouw is blijkens de vooroverlegreactie van BMA ten onrechte aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De dubbelbestemming is op grond van die vooroverlegreactie van het zuidelijke Citroëngebouw verwijderd.

Conclusie

Deze opmerking geeft aanleiding om het plan aan te passen. Er zal een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen voor beide Citroëngebouwen om de huidige bestaande rechten te kunnen invullen na een positief advies op het gebied van Welstand en Monumenten. In de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie zal het sloopvergunningstelsel niet van toepassing worden verklaard voor gemeentelijke en Rijksmonumenten.

5.6 Opmerking

In de bestaande situatie worden meerdere etages van het noordelijke Citroëngebouw als kantoor gebruikt en niet alleen de vierde etage. Deze beperking dient eveneens te worden verwijderd.

Beantwoording

Op grond van opmerking 5.2 wordt het plan zodanig gewijzigd, dat het gebruik dat ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan in strijd is met de bestemming Gemengd – 2, blijft toegestaan. Op het moment dat het bestaand gebruik wordt beëindigd, dan zal het DB het plan wijzigen om dit gebruik niet langer toe te staan.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

5.7 Opmerking

Een deel van het gebouw is als woning in de vorm van twee appartementen in gebruik. Deze kennen een eigen ingang en adres en zijn ook zelfstandig in gebruik. Het niet langer toestaan van een dergelijke bestemming en gebruik vormt een onnodige beperking.

Beantwoording

Zie beantwoording opmerking 5.6.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

5.10 Opmerking

Adressant verwacht planschade te lijden als het bestemmingsplan ongewijzigd zal worden vastgesteld en zal daarom dan overwegen om een verzoek te doen tot vergoeding van de te lijden planschade. Uit de financiële onderbouwing van het voorontwerp blijkt niet of rekening is gehouden met dergelijke planschadevergoeding en of het bestemmingsplan nog financieel uitvoerbaar is na vergoeding daarvan.

Beantwoording

Het is het recht van een ieder om de financiële gevolgen van wijzigingen in het planologische regime te laten onderzoeken. Aangeraden wordt om de vergelijking te verrichten op basis van het plan zoals het eruit ziet na de wijzigingen die zijn doorgevoerd als gevolg van deze inspraakreactie, andere inspraakreacties, de vooroverlegreactie en de ambtelijke wijzigingen.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Adressant 6

6.1 Opmerking

Het is een gemiste kans dat het gedeelte jachthaven Olympia uit dit bestemmingsplan is geknipt, terwijl er vanaf de zijde van adressant meerdere malen een voorstel is gedaan voor de herindeling van dit gebied. De jachthaven heeft een bestaansrecht vanaf 1905 en daarmee ver voor de inwerkingtreding van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en eventueel andere voorschriften e.d.

Beantwoording

Momenteel wordt in overleg met adressant de mogelijkheden onderzocht voor de verplaatsing van de jachthaven. Op het moment dat er overeenstemming wordt bereikt komt de planologische inpassing aan de orde. Hiervoor zal een separate planologische procedure worden toegepast. Zie ook beantwoording opmerking 2.10.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

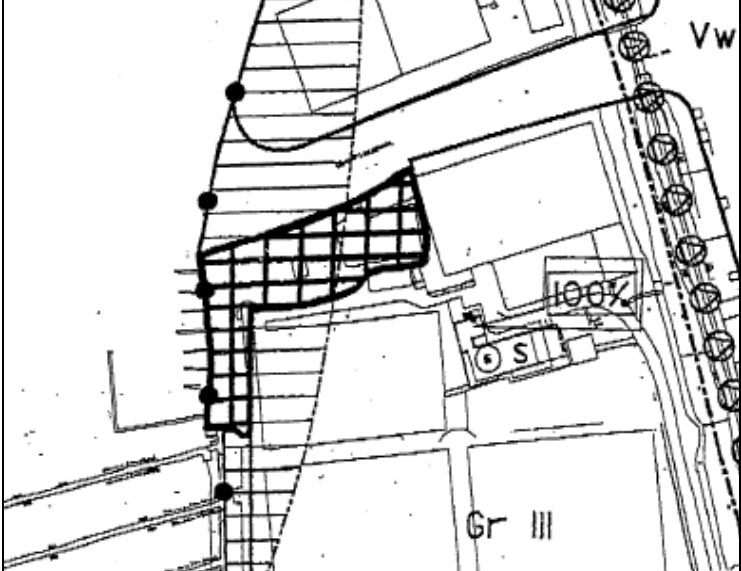
6.2 Opmerking

De verbeelding is onjuist op het gedeelte waar een deel van de jachthaven is uitgeknipt nabij het Olympiakanaal. Volgens de uitspraak van de Raad van State van 23 juli 2003 betrof dit het gehele gebied waar toen nog een werf (gedeelte jachthaven) met aanlegsteigers voor pleziervaart en twee woonarken lagen. Het is wel toevallig dat deze grenslijn nu wel goed uitkomt voor het stadsdeel, zeker na de uitspraak van de voorzieningenrechter van 8 maart 2012, waar het water aldaar niet ontruimd mag worden door de gemeente. Het verzoek is om de grenslijn in het Olympiakanaal van de verbeelding 9 meter uit de walkant te plaatsen en de steigeraanduiding bij het Parkeiland aan te passen (verbeelding en regels). Dit laatste omdat er niet afgemeerd mag worden aan de steiger, zoals reeds in de toelichting staat aangegeven.

Bij het herstellen van deze grenzen dienen diverse afbeeldingen uit het bestemmingsplan aangepast te worden.


Beantwoording

De intentie was om het gebied uit te knippen, dat onderwerp was van de uitspraak van de Raad van State waarin het deel van het bestemmingsplan Schinkeleilanden 2001 werd vernietigd. In de afbeeldingen hieronder is duidelijk te zien waar de uitspraak van de Raad van State betrekking op had. Er is derhalve dan ook geen sprake van opzet ten aanzien van het situeren van de bestemmingsplangrens.



Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 23 juli 2003 nr. 200205093/1:
"III. vernietigt het besluit van het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 3 september 2002, kenmerk 2002-8067, voorzover het betreft de plandelen met de bestemming "Groen en recreatie I t/m III (Gr I t/m III)", zoals nader aangegeven op een bij deze uitspraak behorende, gewaarmerkte kaart;"

14 JUL 03
Bestuursrechtspraak van 23 Juli 2003
no. 200205093/1
De in het dictum onder III van deze uitspraak
genoemde plandelen zijn als volgt aangegeven:



w.g. Dolman
Voorzitter

Uitsnede van de verbeelding:



Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen. De uitsnede van de verbeelding komt exact overeen met de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Opmerking

Er wordt in de toelichting gesproken over watercompensatie van het plangebied Zuidas, die in het bestemmingsplan Olympisch Stadion e.o. zou moeten plaatsvinden (de grond van jachthaven Olympia). Het bestemmingsplan Zuidas is nog niet onherroepelijk en vooralsnog dient er in dat bestemmingsplan naar watercompensatie te worden gezocht. Daarna dient er naar de nabijgelegen plangebieden gekeken te worden, het onwenselijk om deze ontwikkeling in deze fase in het bestemmingsplan Olympisch Stadion e.o. op te nemen. Ook de (eventuele) verplaatsing van drie woonarken naar deze locatie is allerm minst zeker en geheel niet aan de orde voor het onderhavig bestemmingsplan.

Verzoek is dan ook om de tekst op bladzijdes 38 en 39 en foto "watercompensatie/verplaatsing woonboten NLR" te verwijderen.

Beantwoording

De watercompensatie maakt geen deel uit van het bestemmingsplan, het wordt eerder lastig gemaakt door de aanlegvergunningplicht in de dubbelbestemming Waarde – Hoofdgroenstructuur. Er is in de toelichting aangegeven dat dit gebied een zoeklocatie betreft. Het gaat hierbij om een project dat onafhankelijk van dit bestemmingsplan wordt uitgevoerd. Pas op het moment dat de ontwikkeling dermate concreet is en het bestuur erover besloten heeft, zal dit bestemmingsplan in het project kunnen voorzien. Tot die tijd wordt de bestaande situatie opgenomen, voor zover niet gelegen in het uitgeknipte deel.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

6.4 Opmerking

Opvallend is dat in de nota van uitgangspunten wel een uitsnede wordt gemaakt van het projectgebied Havenstraatterrein, maar de uitsnede van jachthaven Olympia hier niet wordt vermeld. Op blz. 5 van de nota van uitgangspunten is er geen juiste tekening van het plangebied nr. 10 weergegeven.

Beantwoording

Ten tijde van de vaststelling van de nota van uitgangspunten was het project nog niet opgestart. Dit is pas in de loop van 2012 gebeurd, waardoor er in afwijking van de nota van uitgangspunten een extra gebied uit het plangebied is geknipt.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

6.5 Opmerking

Op blz. 15 van de nota van uitgangspunten wordt over een buurtjachthaven aan de Afroditekade gesproken. Die is volgens adressant allang van de baan en is ook niet in het nieuwe bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 vermeld.

Beantwoording

In de nota van uitgangspunten wordt aangegeven dat er sprake is van een mogelijke realisatie van een buurtjachthaven aan de Afroditekade. De besluitvorming rondom de jachthaven is uitgesteld tot nadere orde. Vooralsnog voorziet het bestemmingsplan niet in deze ontwikkeling. Mocht de procedure weer hervat worden, dan zal de omgeving daarvan op de hoogte worden gesteld. Dezelfde werkwijze is gehanteerd in de procedure van bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

6.6 Opmerking

Er zou een visie worden opgesteld waaruit zou blijken op welke locatie(s) er jachthaven(s) in dit gebied mogelijk worden geacht. Wanneer komt deze visie?

Beantwoording

Deze visie zal in een later stadium worden opgesteld, omdat het gebied in beweging is door verschillende ontwikkelingen. De verplaatsing van jachthaven Olympia is daar één van, maar ook de ontwikkelingen op IJsbaanpad 12, het Havenstratterrein en het project Sportas. Het gebied wordt dan integraal bekeken, zodat er beter een oordeel kan worden geveld over de inpasbaarheid van jachthavens (anders dan jachthaven Olympia). Tevens wordt een watervisie opgesteld door de centrale stad, als uitwerking van de Structuurvisie Amsterdam. In deze visie zal eveneens aandacht worden geschonken aan de recreatievaart. De watervisie zal niet tijdig klaar zijn om in dit bestemmingsplan op te kunnen nemen.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.