



## Nota van beantwoording inspraak

Nota van uitgangspunten  
bestemmingsplan 'Jachthavenweg e.o'



24 mei 2012

Afdeling Beleidsrealisatie Fysiek Domein  
Team Stedelijke Ontwikkeling

## Inleiding

Voor het bestemmingsplangebied Jachthavenweg e.o. is in 2009 een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Vervolgens is dit proces stilgelegd, in afwachting van de fusie van de stadsdelen Oud-Zuid en Zuideramstel. De kwaliteit van het voorontwerpbestemmingsplan is in principe voldoende om mee verder te gaan, maar in de tussenliggende periode is nieuw vastgesteld beleid en nieuwe wetgeving in werking getreden. Daarnaast is sprake van nieuwe inzichten. Om tot een goede doorstart van het bestemmingsplanproces te komen, is voorafgaand aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan een nota van uitgangspunten opgesteld. Om geen afbreuk te doen aan de inspraakmogelijkheden van belanghebbenden is ervoor gekozen om de nota van uitgangspunten vrij te geven voor inspraak.

## Inspraak

In het kader van de inspraak heeft de nota van uitgangspunten Jachthavenweg e.o., met ingang van 12 maart 2012, vier weken ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk te reageren. In de periode dat de nota ter inzage heeft gelegen is 1 inspraakreactie binnengekomen. De inspraakreactie is hieronder samengevat en van beantwoording voorzien.

### 1. Inspraakreactie

- 1.1 De in de nota van uitgangspunten genoemde Sport-as, waarvan de ontwikkeling middels het aanstellen van een gemeentelijke kwartiermaker bepalend kan worden, geeft voor adressant aanleiding te verzoeken op de hoogte te worden gebracht en gehouden van de voortgang van de planontwikkeling rond de Sport-as.

#### Antwoord

In het bestemmingsplan wordt, daar waar mogelijk, rekening gehouden met het project Sport-as. Indien adressant op de hoogte wil worden gehouden over de voortgang van het project, wordt geadviseerd zich te wenden tot de kwartiermaker van het project bij Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO) van de centrale stad. Het stadsdeel zal de adressant op de hoogte houden over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de verdere voortgang van het bestemmingsplan.

#### Conclusie

Dit onderwerp geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

- 1.2 In de bestemming 'Kantoor' is een wijzigingsbevoegdheid voor 'hotels' opgenomen. Adressant is van mening dat dit een vergroting van de verkeersaantrekkende werking zal hebben en er daarom geen wijzigingsbevoegdheid dient te worden opgenomen. Volgens adressant schaaft dit in de toekomst de bestemmingsplanfunctie van het jachthavengebied: "Recreatie voor de man met de kleine beurs". De vergrotende verkeersaantrekking schaaft het doorgaande weggebruik voor voornamelijk het langzaam en overig verkeer.

#### Antwoord

De wijzigingbevoegdheid om kantoren om te zetten in hotel komt zowel voort uit het gemeentelijke hotelbeleid als het gemeentelijke kantorenbeleid (Kantorenstrategie Amsterdam).

Stadsdeel Zuid ontwikkelt op zich geen apart hotelbeleid, maar in de op 26 oktober 2011 door de stadsdeelraad van Stadsdeel Zuid vastgestelde nota 'Ondernemen in Zuid' is ten aanzien van hotels opgenomen dat het bestuur van Stadsdeel Zuid meewerkt aan de doelstellingen van het stedelijk hotelbeleid en dat bij nieuwe bestemmingsplannen kansen voor omzettingen (dubbelfuncties) mogelijk worden gemaakt. Het ingezette gemeentelijke hotelbeleid 2007–2010 (dat conform de Structuurvisie Amsterdam 2040 in elk geval tot 2015 zal worden voortgezet) houdt de realisatie vóór 2015 in van tenminste 15.000 extra kamers in de metropoolregio, waarvan in ieder geval 9.000 in Amsterdam. Volgens de Structuurvisie zal de nadruk daarbij moeten liggen op spreiding van de hotels buiten de bekende hotelgebieden, óók buiten de ring (Ringweg A10). Dit bestemmingsplangebied ligt buiten de ring.

Met Kantorenstrategie Amsterdam geeft de gemeente richting aan het herstellen van het evenwicht op de kantorenmarkt op termijn. De kantorenstrategie richt zich niet alleen op de planvoorraad, maar vooral ook op de bestaande voorraad. Eén van de doelstellingen om de kantorenmarkt te herstellen is het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvoorraad op peil te houden. In de Kantorenstrategie is de Amstelveenseweg en omgeving, waar dit bestemmingsplangebied toe valt te rekenen, aangewezen als 'balansgebied'. Balansgebieden zijn en blijven belangrijke kantoorlocaties voor de stad, maar hebben qua massa hun maximum bereikt en een verdere toename van kantoren is hier niet gewenst. Een afname van kantoren behoort wel tot de mogelijkheden.

Een omzetting naar hotel kan alleen mogelijk worden gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor dient een planologische procedure te worden doorlopen. Of een omzetting zal worden toegestaan hangt af van diverse criteria. Eén van die criteria is de verkeersaantrekkende werking. Bij elk initiatief moet de afweging worden gemaakt of wel of niet sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking. De verkeersaantrekkende werking zal moeten worden aangetoond door aan te geven hoeveel werknemers/bezoekers met de auto komen en hoeveel werknemers/bezoekers met het openbaar vervoer komen (trein, bus, tram, taxi). Indien de verkeersaantrekkende werking niet acceptabel is, zal het initiatief niet kunnen worden gerealiseerd. Initiatieven worden per geval beoordeeld.

#### Conclusie

Dit onderwerp geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

- 1.3 Een wijzigingsbevoegdheid van kantoor naar huisvestigingsmogelijkheden ten behoeve van studenten kan volgens adressant wenselijk zijn. Voor huisvesting in algemene zin wordt dit echter ontraden, daar dit in tegenspraak is met de vigerende bestemmingsplanfunctie van het Jachthavengebied. Hieronder vallen volgens adressant ook het gebruik als bed & breakfast en short-stay verhuur.

#### Antwoord

Bij de bespreking van de Nota van uitgangspunten door de raadscommissie Ruimte en Wonen heeft de commissie aangegeven dat niet alleen omzetting van studentenhuisvesting, maar ook omzetting naar regulier wonen mogelijk te maken. Op deze wijze wordt niet alleen gehoor gegeven aan de Kantorenstrategie Amsterdam (zie boven), maar ook aan de wens om de woningvoorraad binnen het stadsdeel gevarieerd en op peil te houden.

Het stadsdeel erkent en waardeert het huidige karakter van het aan het bestemmingsplangebied grenzende Jachthavengebied. Dat neemt echter niet weg dat het stadsdeel ook andere belangen (voortvloeiend uit onder andere de Kantorenstrategie, woonbeleid en de Sport-as) wil kunnen faciliteren. Bij iedere ontwikkeling worden al deze belangen in ogenschouw genomen en tegen elkaar afgewogen.

Binnen de functie wonen zijn Bed&Breakfast en short stay-verhuur, binnen de daarvoor geldende voorwaarden, toegestaan. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan, blijft de hoofdfunctie wonen en zijn er geen onevenredige nadelige effecten voor het woon-en leefklimaat.

#### Conclusie

Dit onderwerp geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

- 1.4 Het toevoegen van horeca naast het Jachthavengebied wordt door adressant niet noodzakelijk, en derhalve niet acceptabel geacht. Volgens adressant zal extra horeca de vigerende bestemmingsplanfunctie van het Jachthavengebied nu en zeker op termijn negatief beïnvloeden.

#### Antwoord

Op 21 december 2011 heeft de stadsdeelraad van Stadsdeel Zuid het Horecabeleid Zuid 2011 vastgesteld. Doelstelling van het horecabeleid is het verlevendigen en aantrekkelijker maken van het stadsdeel en het verruimen van mogelijkheden voor ondernemers, zonder dat het woon- en leefklimaat onder onevenredige druk komt te staan. Daarnaast wordt met het horecabeleid een bijdrage geleverd aan de ruimtelijk-economische doelstellingen om vrijetijdsmilieus met elkaar te verbinden en het toerisme in het stadsdeel te stimuleren. In het bestemmingsplan wordt uitwerking gegeven aan het horecabeleid. De uitbreidingsmogelijkheden voor horeca zijn conform de nota Horecabeleid Zuid voor horeca en één op één overgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan.

### Conclusie

Dit onderwerp geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

- 1.5 Ten aanzien van het aantal hotels wordt in de Nota van uitgangspunten geen aantal genoemd. Dit is volgens adressant niet juist, aangezien daarmee geen objectieve beoordeling gemaakt kan worden door belanghebbenden. Los hiervan kan adressant zich hiermee niet verenigen.

### Antwoord

Ten tijde van het opstellen van de Nota van uitgangspunten kon nog geen exact aantal hotels genoemd worden, doordat nog een verdere verkenning en inventarisatie van het plangebied moest plaatsvinden. Wel is in de Nota van uitgangspunten aangegeven (uitgangspunt 32) dat er een maximum zal worden gesteld aan het aantal omzettingen van kantoor naar hotel.

In de wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van kantoor naar hotel zal het maximum aantal toe te voegen hotels worden gesteld op twee. Door dit aantal op te nemen kan een objectieve beoordeling plaatsvinden.

### Conclusie

Voorgesteld wordt in de wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van kantoor naar wonen het maximum aantal toe te voegen hotels, vanaf de inwerkingtreding van het bestemmingsplan te stellen op 2.

- 1.6 Adressant stelt dat er ogenschijnlijk voldoende parkeerruimte is, maar uit eigen waarneming blijkt dit echter niet het geval te zijn. Een parkeerdrukmeting over enkele weken genomen zou duidelijkheid verschaffen over de feitelijke parkeerdruk.

### Antwoord

In het rapport 'Meting parkeerdruk en capaciteit Stadsdeel Zuid' (Onderzoeksbureau Trajan, juni 2011) heeft het stadsdeel parkeerdrukmetingen laten uitvoeren voor de verschillende wijken en buurten in het stadsdeel. De metingen zijn verricht in november 2010, waarbij op alle dinsdagen is gemeten, zowel 's middags (14.00 - 16.00 uur) als 's avonds (21.00 - 23.00 uur).

In het onderzoek is het bestemmingsplangebied verdeeld in twee buurten:

- de locatie Hoofdkantoor ING, het oostelijk deel van de Jachthavenweg en de locatie Waternet (buurt 307);
- de overige delen van het bestemmingsplangebied, dat wil zeggen het kantoorgebouw aan de zuidzijde van het Pramenpad, de woongebouwen en het Sportcentrum Amstelpark (buurt 101).

De parkeerdrukmetingen voor deze buurten geven het volgende aan:

<b>Parkeerdruk</b>	<b>Middag</b> (14.00 - 16.00)	<b>Avond</b> (21.00 - 23.00)
Locatie Hoofdkantoor ING, oostelijk deel Jachthavenweg, locatie Waternet	93 %	10 %
Kantoorgebouw zuidzijde Pramenpad, woongebouwen, Sportcentrum Amstelpark	40 %	31 %

Alleen 's middags is in het kantoren- en bedrijvendeel van het plangebied sprake van een hoge parkeerdruk. Hier is de parkeerdruk 's avonds zeer laag. In de andere buurt is de parkeerdruk zowel overdag als 's avonds laag tot zeer laag. Voor het kantoren- en bedrijvendeel geldt dat de werknemers van de kantoren en van Waternet hoofdzakelijk zullen parkeren in de in pandige parkeergarages van de kantoren en op het terrein van Waternet zelf. De parkeerplaatsen op straat zullen voornamelijk worden bezet door bezoekers van de kantoren.

Zoals aangegeven bij de beantwoording van punt 1.2 zullen initiatieven voor het omzetten van kantoor naar hotel per geval worden beoordeeld op hun verkeersaantrekkende werking en de gevolgen voor de parkeerdruk.