

Nota van beantwoording inspraak voorontwerpbestemmingsplan Buitenveldert 2013

Het voorontwerpbestemmingsplan Buitenveldert 2013 heeft van 19 november 2012 tot en met 30 december 2012 terinzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er 15 inspraakreacties ingediend. Alle inspraakreacties worden ontvankelijk verklaard. Eén inspraakreactie is te laat binnengekomen, maar wordt alsnog beantwoord, omdat enkele vakantiedagen binnen de inzagetermijn vielen.

De inspraakreacties zijn hieronder samengevat en beantwoord. Bij de conclusie wordt telkens aangegeven of (dat deel van) de inspraakreactie leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Adressant 1

1.1 Opmerking

De cliënten van adressant hebben uitzicht op het pand aan de Van Boshuizenstraat 75, dat van oudsher een bouwhoogte heeft van 3,6 meter. In het verleden hebben zij met succes bezwaar gemaakt tegen een bouwplan voor een winkel met daarboven acht woningen waarbij een bouwhoogte van 10 meter werd voorgesteld. Op de vergunning is nooit onherroepelijk besloten, waardoor de bestaande bouwhoogte het uitgangspunt dient te zijn.

Ondanks dat in het huidige bestemmingsplan een bouwhoogte van 10 meter is opgenomen, zou bij het nieuwe bestemmingsplan opnieuw de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze bouwhoogte beoordeeld moeten worden.

Beantwoording

Ten aanzien van de bouwhoogte: het bestemmen van bestaande rechten (daar waar deze nog niet feitelijk zijn verbruikt) dient inderdaad vanuit de criteria van de goede ruimtelijke ordening tegen het licht gehouden te worden. Een hoogte van 10 meter op deze locatie kan worden beschouwd als ruimtelijk inpasbaar, vanwege de grote afstand ten opzichte van de omringende bebouwing.

Gebouwen met drie bouwlagen komen in dit deel van het plangebied meer voor dan gebouwen van één bouwlaag, waardoor stedenbouwkundig gezien geen bezwaar bestaat tegen het ophogen van het gebouw naar de vaker voorkomende bouwhoogte in de buurt.

Het gebouw staat ten opzichte van de bebouwing in de directe omgeving op een zodanige afstand en positie, dat er geen nadelige effecten zullen optreden op het gebied van uitzicht, schaduwwerking en daglichttoetreding. Door het vastleggen van de bestemmingsgrenzen op de bestaande gevels, is het niet langer bij recht mogelijk om het gebouw op een andere locatie te zetten (zoals dat in het vigerende bestemmingsplan het geval is). Hiermee is er sprake van een planologische verbetering voor adressant (en andere bewoners in de omgeving van Van Boshuizenstraat 75).

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Adressant 2

2.1 Opmerking

Op het adres Teilingen 1 t/m 159 wordt short stay geëxploiteerd, waarbij de receptie en faciliteiten zich bevinden op de begane grond en op de derde verdieping en hoger bevinden zich de short stay appartementen. De eerste en tweede verdieping zijn thans in gebruik ten behoeve van kantoordoeleinden. De wens van adressant is om bij de beëindiging van de kantooractiviteiten ook de eerste en tweede verdieping te benutten ten behoeve van short stay. Er kan zo één complex worden gerealiseerd en leegstand worden voorkomen. Dit laatste is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid om leegstand in kantoren te voorkomen en meer flexibiliteit in bestemmingsplannen op te nemen. Een en ander is besproken met de wethouder ruimtelijke ordening van het stadsdeel en is positief ontvangen. Aangegeven is dat medewerking wordt verleend aan het (mede) bestemmen van Teilingen 1 t/m 17 ten behoeve van short stay. Het voorontwerpbestemmingsplan laat short stay alleen toe in de vierde bouwlaag en hoger, wat niet conform het huidige gebruik is en hetgeen met de wethouder is besproken. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen zodat op alle bouwlagen short stay is toegestaan.

Beantwoording

Short-stay is een vorm van wonen, wat ook tot uitdrukking komt in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Gemengd – 1. Daar waar woningen worden toegestaan, is ook short-stay toegestaan. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn woningen op Teilingen 1 t/m 159 vanaf de vierde bouwlaag

toegestaan. De vierde bouwlaag is hetzelfde als de derde verdieping, waardoor de short-stay wel positief bestemd is. De receptie en faciliteiten zijn niet bestemd, omdat dit gebruik geen onderdeel van short-stay behoort uit te maken. Short-stay is alleen toegestaan in zelfstandige woningen, die alle faciliteiten dienen te hebben. Aangezien er niet ingecheckt hoeft te worden, zou een receptie ook overbodig moeten zijn.

Het mogelijk maken van short-stay op de lager gelegen bouwlagen zou dan ook betekenen dat het huidige gebruik omgezet moet worden naar wonen. Dit is een ontwikkeling waarvoor in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Het verzoek uit de inspraakreactie kan dan ook worden opgevat als een verzoek voor de toepassing van die wijzigingsbevoegdheid. Dit verzoek is in de kader van de beantwoording van de inspraak ruimtelijk beoordeeld, waarbij niet is gebleken van planologische bezwaren. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is deze ontwikkeling opgenomen en ruimtelijk onderbouwd en de verbeelding dienovereenkomstig aangepast.

Conclusie

Deze opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. De ontwikkeling zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

2.2 Opmerking

Tevens wordt verzocht om in lijn met zowel de wens om flexibiliteit in bestemmingsplannen op te nemen en als het Amsterdamse Hotelbeleid om het gehele pand mede te bestemmen als hotel. Een hotel vertoont qua ruimtelijke uitstraling gelijkenissen met short stay en zal een kwaliteitsimpuls voor de omgeving en Amsterdam geven.

Beantwoording

Short stay vertoont, zoals in de beantwoording van opmerking 2.1 is aangegeven, wat betreft ruimtelijke inpasbaarheid gelijkenissen met wonen. De gemeente Amsterdam heeft de wens om de vestiging van nieuwe hotels gemeentebreed te beoordelen, wat een herijking zal gaan inhouden van het huidige centraalstedelijke hotelbeleid.

De aantrekkingskracht van Buitenveldert op hotels kan voor een tekort in het aanbod elders in de stad veroorzaken. Op den duur kan er tevens een verzadiging optreden in Buitenveldert, of monofunctionaliteit ontstaan. Om dit te voorkomen kunnen kantoren alleen na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet naar hotel. In dit geval zal het gaan om de omzetting van woningen naar hotel en enkele bouwlagen van kantoor naar hotel. Deels zou dit kunnen met behulp van de wijzigingsbevoegdheid (kantoren naar hotel), maar deels is deze omzetting niet beleidsmatig gewenst (wonen naar hotel), wat onder andere blijkt uit het ontbreken van een wijzigingsbevoegdheid voor hotel binnen de bestemming Wonen. In het kader van deze inspraakreactie zal dan ook geen wijziging in het plan worden aangebracht.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Adressant 3

3.1 Opmerking

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan staat aangegeven, heeft Tennispark Buitenveldert ambitieuze plannen voor verandering en uitbreiding. De planvorming is gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan Buitenveldert 2001 en de door het stadsdeel verleende garagevergunning.

Adressant heeft een advies aanvraag ingediend die door de Welstandcommissie akkoord werd bevonden en op veel punten ondersteund wordt door de afdeling Ruimtelijke Ordening van het stadsdeel, getuige ook de adviesbrief van 13 juli 2012. Adressant is bezig om tot afronding van het plan te komen en het in te dienen.

Ondanks dat de plannen grotendeels worden ondersteund door het stadsdeel en het beleid uit het bestemmingsplan, zijn er in het voorontwerpbestemmingsplan Buitenveldert 2013 cruciale veranderingen doorgevoerd ten opzichte van het bestemmingsplan Buitenveldert 2001. Deze hebben een ongunstige uitwerking op de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het Tennispark en conflicteren met het beleid uit het voorontwerpbestemmingsplan. Het bouwplan dat in voorbereiding is, kan hierdoor niet gerealiseerd worden. In deze en volgende opmerkingen wordt aangegeven welke wijzigingen nadelig uitwerken op de plannen van het tennispark, danwel de bestaande situatie.

Zo is het peil anders gedefinieerd: in het vigerende bestemmingsplan wordt het peil vastgelegd op de hoogte van de kruin van de aangrenzende weg, in het voorontwerpbestemmingsplan wordt dit in dit geval vastgelegd op de hoogte van het aangrenzende maaiveld.

Beantwoording

Het stadsdeel staat positief tegenover de plannen van het tennispark en ziet ook de beleidsmatige wenselijkheid in. Uitgangspunt is dan ook om medewerking te verlenen aan het bouwplan zoals dat thans voorbereid wordt.

In de periode tussen de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan en het terinzageleggen van het ontwerpbestemmingsplan is de ontwikkeling dermate vormgegeven en concreet geworden, dat de ontwikkeling in zijn geheel opgenomen kan worden opgenomen in het bestemmingsplan. Wel resteert nog de voorwaarden dat het TAC positief adviseert op de ontwikkeling en de deelraad instemt met de ontwikkeling, alvorens het bestemmingsplan vast te stellen. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan voordat het bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden aan de deelraad, zal de ontwikkeling niet als recht worden opgenomen. Het vast te stellen bestemmingsplan zal in dat geval voorzien in het overnemen van bestaande rechten.

De opmerkingen die in de inspraakreactie zijn gemaakt, worden individueel beantwoord, met inachtneming met de wijziging die is aangebracht in het bestemmingsplan voor het opnemen van de ontwikkeling.

Ten aanzien van het bepalen van het peil, het volgende: In alle gebieden van het stadsdeel bestaan er hoogteverschillen tussen delen van soms hetzelfde perceel. Het aanhouden van één peil, zoals in het vigerende bestemmingsplan is gedaan, kan ongewenste bouwwerken opleveren. De definitie van 'peil' zal dan ook niet worden aangepast.

Om wel tegemoet te komen aan de bestaande rechten, zal dan ook een bouwvlak worden opgenomen op de plek waar de parkeergarage geprojecteerd is, met een bouwhoogte van maximaal 1 meter en een aanduiding dat een parkeerkelder/-souterrain ter plaatse toegestaan is. Ook zullen, analoog aan deze wijze van meten, de maximum toegestane bouwhoogte in de andere bouwvlakken met 1 meter worden opgehoogd.

Conclusie

De opmerking wordt onderschreven, de bouwrechten op het perceel van adressant worden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan met 1 meter opgehoogd.

3.2 Opmerking

De wijze waarop het oppervlak van een gebouw gemeten moet worden is gewijzigd. Eerst was het oppervlakte een percentage van het bestemmingsvlak, waarbij de kelders, loggia's en balkons niet in meegenomen hoefden te worden. Nu is het oppervlak inclusief de balkons en erkers e.d. Dit betekent dat de nieuwe accommodatie te groot zal zijn omdat de uitkragende delen in het voorontwerp meetellen in het oppervlak. Kelders worden niet meer specifiek benoemd, waarbij ze mogelijk meetellen bij het vaststellen van het bebouwingspercentage. Dit maakt het nieuwe bouwplan onmogelijk om te realiseren.

Beantwoording

Balkons en dergelijke uitkragende bouwwerken zijn in het huidige bestemmingsplan toegestaan, indien deze passen binnen de maximale bouwhoogte en niet als gebouw worden gerealiseerd. Hierbij geldt niet de voorwaarde dat het bouwwerk binnen het maximum bebouwingspercentage valt. De wens is om dergelijke bouwwerken (voor zover deze in het nieuwe bestemmingsplan buiten het bouwvlak worden gerealiseerd of het maximum bebouwingspercentage overschrijden) niet langer als recht op te nemen, zodat per geval beoordeeld kan worden of het bouwwerk inpasbaar is in de omgeving. Hiervoor zijn in de regels van het nieuwe bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen om eenvoudig van het bestemmingsplan af te wijken. Indien het binnen het bebouwingspercentage blijft, dan mag er een balkon worden gemaakt dat groter is dan gebruikelijk, maar dan gaat dit wel ten koste van de bouwrechten van het hoofdgebouw. De algemene regeling zal dan ook niet gewijzigd worden. Bestaande kelders worden in het nieuwe bestemmingsplan wel bij recht toegestaan, nieuwe kelders zijn pas na (het binnenplans) afwijken van het plan onder voorwaarden mogelijk.

Ten aanzien van de nog te realiseren kelder van adressant: deze zal positief worden bestemd, omdat het bestemmingsplan voorziet in het opnemen van de ontwikkeling.

Conclusie

De opmerking wordt deels gegrond verklaard.

3.3 Opmerking

In het vigerende bestemmingsplan staat een bebouwingspercentage van 25% en een maximum bouwhoogte van 12 meter, in het voorontwerpbestemmingsplan staat een maximum goothoogte van 3,5 meter en een maximum bouwhoogte van 8 meter. De bestaande hal is echter 9 meter hoog en heeft een goothoogte van 4,1 meter. Er is geen bebouwingspercentage gegeven, maar er is een bouwvlak strak om het bestaande gebouw op de verbeelding weergegeven.

Het ontbreken van een bebouwingspercentage betekent waarschijnlijk dat het tennispark zich dient te conformeren aan de regels van de Structuurvisie Amsterdam 2040, waar voor stedelijke sportparken staat aangegeven dat deze in de bestaande situatie voor maximaal 20% mogen worden bebouwd. In het bouwplan van het tennispark wordt een percentage bebouwing van 25% van het bestemmingsvlak voorgesteld, welke de toegestane percentage van de structuurvisie overschrijdt. Door het ontbreken van een bebouwingspercentage en het intekenen van een bouwvlak om de contouren van het bestaande gebouw, wordt iedere uitbreiding van het bestaande gebouw onmogelijk gemaakt.

Beantwoording

Het bouwvlak voorziet inderdaad in het volgen van de contouren van het huidige gebouw, in plaats van het bestemmen van het gebouw met een toegestaan maximum bebouwingspercentage in een groter bestemmingsvlak. Dit is voor veel gebouwen in het plangebied gedaan, zodat iedere uitbreiding beoordeeld kan worden door het stadsdeel en zodat de locatie van een gebouw vastgelegd kan worden (daar waar een herplaatsing nadelige ruimtelijke effecten kan sorteren). Daar waar de uitbreidingen niet veel ruimtelijke consequenties met zich mee brengen, is een bebouwingspercentage behouden. De algemene regeling zal dan ook niet gewijzigd worden.

Voor het overige zal de verbeelding wel aangepast worden, zodat het bouwvlak de contouren van de nieuwe gebouwen zal omgeven. Indien de TAC hierover positief adviseert, kan geoordeeld worden dat de ontwikkeling zich ook verhoudt met de Structuurvisie Amsterdam 2040.

Conclusie

De opmerking wordt onderschreven. De verbeelding wordt aangepast.

Adressant 4

4.1 Opmerking

In verband met aankoop en voorgenomen ontwikkeling van het object Van Heenvlietlaan 220 in 2013, ziet adressant graag voor het gehele object bestemming Wonen (W-) en Hotel (H-Horeca conform NH Musica, Van Leijenberghlaan 221) toegevoegd.

Beantwoording

Conform de nota van uitgangspunten, worden ontwikkeling alleen meegenomen in het bestemmingsplan als deze voldoende concreet zijn. Met betrekking tot de inspraak wordt gedeeltelijk voldaan aan dit criterium voldaan. Na indiening van onderhavige inspraakreactie is in januari 2013 een adviesaanvraag door adressant ingediend, die uitgaat van het realiseren van 362 woonstudio's die met een campuscontract verhuurd zullen worden. Het dagelijks bestuur heeft op 26 februari 2013 ingestemd met de ontwikkeling die in de adviesaanvraag was opgenomen.

De omzetting naar (studenten)woningen betreft een ontwikkeling die beleidsmatig zeer gewenst wordt geacht. Het ontwerpbestemmingsplan zal deze ontwikkeling toestaan. In de toelichting zal hiervoor een onderbouwing voor worden opgenomen.

De aanwezige parkeergarage zal voldoende zijn voor de omzetting naar studentenwoningen, omdat 37 parkeerplaatsen worden gereserveerd voor de studenten (conform de parkeernorm voor studentenwoningen van 0,1 pp per woning) en voldoende fietsparkeerplaatsen (400). Omdat voor de ontwikkeling van het pand naar reguliere woningen niet voldoende parkeergelegenheid zal zijn, wordt de toegestane woonvorm specifiek toegestaan, in plaats van de algemene woon-bestemming.

In de adviesaanvraag van adressant van januari 2013 wordt geen melding gemaakt van een hotel. De omzetting van het kantoorpand naar hotel is een ontwikkeling die niet concreet wordt voorgesteld en ook niet op voorhand beleidsmatig gewenst genoemd kan worden. Het bestemmingsplan zal dan ook hier niet op aangepast worden.

Conclusie

De opmerking wordt deels onderschreven. Het bestemmingsplan zal mede voorzien in het toestaan van (uitsluitend studenten-)woningen, naast de bestemming die het in het voorontwerpbestemmingsplan heeft gekregen.

Adressant 5

5.1 Opmerking

Cliënte van adressant (verder: adressant) is erfpachtster van het perceel Buitenveldertselaan 78 t/m 84. Het stadsdeel is bekend met de herontwikkelingsplannen die adressant heeft voor dit perceel. Het voorontwerpbestemmingsplan sluit nog niet volledig aan bij het herontwikkelingsplan van de adressant en verzoekt daarom het uiteindelijke (ontwerp)bestemmingsplan zodanig aan te passen, dat het herontwikkelingsplan daarbinnen kan worden gerealiseerd.

Beantwoording

Adressant heeft in een adviesaanvraag aangegeven hoe het nieuw te realiseren gebouw eruit komt te zien en hoe dit in gebruik genomen zal worden. Hierbij zijn een aantal verschillen met het huidige bestemmingsplan, waarvoor een afwijking van het huidige bestemmingsplan noodzakelijk is. De afwijkingen zijn planologisch gezien kleinschalig van aard en kunnen ruimtelijk inpasbaar worden beschouwd.

Het bestemmingsplan zal dan ook voorzien in het ontwikkelplan. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven wat de ontwikkeling exact behelst, hoe dit in het bestemmingsplan is opgenomen en is een ruimtelijke onderbouwing gegeven.

Conclusie

De opmerking wordt onderschreven, het bestemmingsplan wordt aangepast.

Adressant 6

6.1 Opmerking

De woning van adressant heeft een rustige zijde die, met een tuin, grenst aan Tennispark Buitenveldert. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat het een conserverend karakter heeft en dat bestaande functies beschermd en bevorderd worden. Voor de situatie van adressant heeft dit tot gevolg dat het evenwicht tussen wonen en kleinschalig recreatief tennissen behouden blijft.

Het voorontwerp heeft evenwel elementen die dit evenwicht dreigen te verstoren. Zo staat in de bestemmingsomschrijving een opsomming van toegestane functies gegeven. Elk genoemde functie geldt daarmee volgens recente jurisprudentie als primaire bestemming. In de gehanteerde systematiek zijn voor deze onderwerpen doorgaans geen maxima en/of grenzen vastgesteld. Dit zou, als voorbeeld bij de situatie van adressant, bestemd zijn voor en worden volgeplaatst met louter zendmasten. Er zou een onderscheid gemaakt moeten worden tussen de primaire bestemmingen en functies die uitsluitend ten dienste staan de primaire bestemmingen.

Beantwoording

Het bestemmingsplan beschermt nog steeds het evenwicht tussen de bestaande functies. Er is echter gekozen voor een andere systematiek bij het toekennen van bestemmingen aan de gronden, dan in het vigerende bestemmingsplan. De systematiek van dit bestemmingsplan bestaat uit het geven van bestemmingen, waarbinnen meerdere functies toegestaan kunnen worden. Deze toegestane functies staan opgesomd in de bestemmingsomschrijving. Niet alle toegestane functies zijn primair te achten, veel dienen ondergeschikt aan de hoofdbestemming te wezen (zie ook beantwoording opmerking 6.5). In de bestemmingsomschrijving dient in ieder geval opgenomen te worden, wat er nu aanwezig is. Deze reeds aanwezige functies kunnen aangevuld worden met functies die beleidsmatig wenselijk worden geacht op de betreffende locatie. De bestemmingsomschrijving kan dan ook gezien worden als een algemene gebruiksbepaling.

Vervolgens worden deze toegestane functies in de rest van het bestemmingsartikel beperkt. Zo wordt in een algemene bouwregel bepaald dat bouwen ten behoeve van de toegestane functies alleen mag binnen een bouwvlak. Deze algemene bouwregel wordt daarna verder beperkt door specifiekere bouwregels voor gebouwen enerzijds en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) anderzijds.

Daarnaast wordt de algemene gebruiksregel (de bestemmingsomschrijving) beperkt door specifieke gebruiksregels. Daarin is o.a. aangegeven dat de meeste toegestane gebruiksfuncties alleen binnen de gebouwen mag plaatsvinden en dat sommige functies in oppervlakte worden beperkt. Het komt zelden voor dat de functies die in het hoofdgebouw wordt toegestaan, ook buiten het gebouw toegestaan zijn. Hiermee blijft het gebruik van de onbebouwde gronden vaak beperkt tot hetgeen wat aanwezig is.

Er is geen maximum oppervlakte verbonden aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen maxima in te stellen, aangezien het faciliteren van dergelijke bouwwerken nooit zal leiden tot ruimtelijk slecht inpasbare situaties. Het is immers in niemands belang om deze rechten maximaal te benutten, weinig efficiënt en bovendien erg kostbaar. Dat dergelijke regelingen goed kunnen werken in de praktijk, blijkt uit de andere bestemmingsplannen van het stadsdeel, waarin een vergelijkbare regeling is opgenomen, maar ook uit de landelijke richtlijnen voor het vergunningvrij bouwen. Hier zijn aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde ook nimmer voorwaarden verbonden aan locatie en aantal. Er wordt verondersteld dat degenen die een belang hebben bij het plaatsen van dergelijke bouwwerken, dit alleen zullen doen als de nut en noodzaak aanwezig is.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

6.2 Opmerking

De wens om de Olympische Spelen in de nabije toekomst naar Amsterdam te halen wordt nu van regeringszijde niet gehonoreerd. Het is van belang dat mogelijk negatieve invloeden ervan op de woonomgeving van adressant te elimineren. Het opnemen van "enige mate" van flexibiliteit in het gebruik van de bebouwing is te onbepaald en maakt willekeur mogelijk. Om een opeenstapeling van ongewenste activiteiten op basis van de te ruime Sport-bestemming te voorkomen, is het nuttig en noodzakelijk voor een tennispark "tennis" als primaire bestemming aan te geven.

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. Met de visievorming rondom de Sportas wordt ingespeeld op de potentie van het gebied tussen het Olympisch Stadion en het Wagener Stadion in Amstelveen. Het gebied zou op het gebied van sport een kwaliteitsslag kunnen doormaken, waarbij zowel topsport als breedtesport een plek geboden kan worden. Zo faciliteert het gebied sporters die tot Olympisch niveau getraind kunnen worden en wordt het een metropolitane plek waar grote sportevenementen plaats kunnen vinden. Dat het gebied een dergelijke rol kan vervullen, blijkt al uit het feit dat zowel de wereldkampioenschappen Roeien in 2014 als het Europees kampioenschap Atletiek in 2016 hier zullen plaatsvinden. Het stadsdeel ziet dan ook geen negatieve invloeden, maar ziet kansen. Vanuit deze visie zal dan ook ingezet worden op het faciliteren van een breed scala sportvoorzieningen, voor zover de ontwikkelingen zich verhouden met de Sportas-gedachte en voldoen aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening. Vooralsnog is er geen sprake van een ontwikkeling op het tennispark dat zich niet verhoudt met deze aspecten. In de plannen van het tennispark wordt hoofdzakelijk gebruik gemaakt van bestaande rechten, waarbij binnen deze grenzen wordt gezocht naar een ambitieuzere invulling van het huidige oppervlak dan het bestaande gebruik.

De beperking van het gebruik tot alleen "tennis" wordt niet gesteund. Ieder ander gebruik van dit oppervlak dat ten dienste staat van sport, zal een vergelijkbare ruimtelijke uitstraling hebben. Met de regeling in het nieuwe bestemmingsplan wordt in ieder geval voorkomen dat iedere activiteit die plaatsvindt op het tennispark, anders dan tennis, gezien moet worden als strijdig met het bestemmingsplan en hiervoor afgewogen moet worden om hieraan medewerking te verlenen door af te wijken van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt met deze wijze van bestemmen aangesloten bij de wijze waarop alle andere sportvoorzieningen in Stadsdeel Zuid zijn bestemd. Er zijn geen bijzondere omstandigheden aanwezig die het rechtvaardigen om het tennispark een bijzondere status te geven door deze zeer specifiek te bestemmen.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

6.3 Opmerking

De twee sportparken in Buitenveldert zijn te verschillend van elkaar om in één voorschrift voor ruimtelijke ordening te vatten, zowel fysiek, als qua bedrijfsvoering en qua sportbeleving. Voor beide parken is het van belang om de enkelvoudige bestemming "Sport" te laten varen en voor elk een eigen doeleindenomschrijving in het bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording

Zoals bij de beantwoording van opmerking 6.2 is aangegeven, is het onderscheid maken in het bestemmen van verschillende sportparken weinig ruimtelijk relevant. Aangezien de oppervlaktes aan bebouwing gemaximeerd zijn, zal intensivering alleen maar kunnen plaatsvinden binnen de sport zelf (meer sporters aantrekken/ evenementen organiseren), het intensiveren van het gebruik van de onbebouwde ruimte (meer sportvelden) of het realiseren naar een sport die meer sporters/bezoekers trekt dan de huidige sport. Naast dat dit niet adequaat te regelen is in een bestemmingsplan, is het beleidsmatig gewenst is om sport juist meer mogelijkheden te bieden. Het verenigen van de bestemming zou daar tegenovergesteld aan zijn, alsmede (een nadelige) invloed kunnen uitoefenen op de exploitatie van sportvoorzieningen. Het dagelijks bestuur wil graag flexibiliteit houden in de wijze van bestemmen en, in lijn daarmee, dereguleren. Het verruimen van de bestemming "Rst - Tennisbanen" naar "Sport" is in overeenstemming met de uitgangspunten die het dagelijks bestuur in de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitenveldert 2013 heeft vastgesteld en zijn besproken in de deelraadscommissie Ruimte & Wonen van 7 december 2011.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

6.4 Opmerking

In het bestemmingsplan staat aangegeven dat "de hoogte van lichtmasten is beperkt tot 8 meter. Dit is in overeenstemming met de wens van omwonenden en de uitbaters van de sportterreinen". Zowel het bestuur van sportvereniging Triaz, als de omwonenden zijn hier niet in gekend of hebben deze wens niet geuit. In 2001 en 2002 is met honderden tegelijk door de omwonenden bezwaar aangetekend tegen het voornemen plaatsing van lichtmasten mogelijk te maken. Met als reden dat de belangen van omwonenden zwaarder wegen dan die van de uitbater/ondernemer, zijn de bezwaren gehonoreerd. Het mag duidelijk zijn dat de mogelijkheid van lichtmasten op Tennispark niet in het bestemmingsplan moet worden opgenomen.

Beantwoording

In het kader van de besluitvorming van bestemmingsplan Buitenveldert 2001 is door de omwonenden van het tennispark Buitenveldert aangegeven dat lichtmasten niet toegestaan zouden mogen worden. Dit heeft geleid tot het stellen van de maximum bouwhoogte op 6 meter, waarmee lichtmasten feitelijk niet mogelijk werden gemaakt. Het dagelijks bestuur ziet vanuit de visie en het beleid op het gebied van sport aanleiding om dit verbod niet langer te handhaven. De maximum bouwhoogte van lichtmasten is in andere delen van het stadsdeel gesteld op 12 tot 15 meter, dus met het stellen van de maximum bouwhoogte op 8 meter (minimum bouwhoogte voor lichtmasten), wordt enigszins tegemoetgekomen aan de wensen van bewoners.

In dit geval zal de toegestane bouwhoogte niet worden verlaagd naar een bouwhoogte die lichtmasten uitsluit. Sportvoorzieningen hebben een belangrijke maatschappelijke opgave, omdat zij recreatie bieden en een sportieve en daarmee gezonde leefstijl faciliteren. Net zo belangrijk is de bijeenkomstfunctie die het vervult, voor, tijdens en na het sporten. De belangen die hiermee gemeoid zijn, worden hoger geacht dan het individuele belang.

Sportvoorzieningen (en met name tennisparken) zijn extensieve ruimtegebruikers. Het extensief gebruiken van gronden, midden in een sterk verstedelijkt gebied, past niet in de wens om het grondgebruik binnen de dergelijke gebieden te optimaliseren. Het toestaan van lichtmasten draagt wel bij aan een intensivering van het grondgebruik en is derhalve wenselijk.

Gelet op de bovengenoemde belangen en beleidsmatige wensen, is het Stadsdeel van mening dat zeker met een lagere bouwhoogte van 8 meter, de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

Conclusie

Deze opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. In de toelichting zal de passage waarin vermeld staat dat de maximum bouwhoogte van de lichtmasten bij de sportvoorzieningen in overeenstemming is met de wensen van omwonenden en de uitbaters worden verwijderd.

6.5 Opmerking

Op de locatie Tennispark Buitenveldert wordt door de toevoeging “kantoor- en vergaderruimten” toe te voegen aan de bestemming ruimte gegeven aan niet-sportgerelateerde activiteiten en daarmee aan een andersoortig gebruik. Controle en handhaving daarop is in de praktijk niet haalbaar. Het is raadzaam de vergaderruimten hier niet als bestemming op te nemen.

Beantwoording

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming Sport staat aangegeven dat:

“a. sportvoorzieningen, met inbegrip van bijbehorende kleedruimten, verzorgingsruimten, medische ruimten, ruimten voor fysiotherapie, fitness, berguimten, kantoor- en vergaderruimten en ondersteunende horeca” zijn toegestaan. Hierbij is “sportvoorzieningen” de primaire bestemming, de overige toegestane functies in dit artikellid zijn hieraan ondergeschikt. Dit blijkt uit het woord “bijbehorende”, wat impliceert dat de daarna volgende toegestane functies alleen uitgeoefend mogen worden ten behoeve van de sportvoorzieningen en derhalve niet zelfstandig. Dit is in overeenstemming met het advies van de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (bijlage 7 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan). Om verwarring te voorkomen, zal deze omschrijving wel verduidelijkt worden.

Conclusie

Deze opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming Sport zal bij ‘sportvoorzieningen’ achter “kantoor- en vergaderruimten” de woorden “ten behoeve van sportvoorzieningen en -verenigingen” worden toegevoegd.

6.6 Opmerking

Tegen eerdere uitbreidingsplannen van het Tennispark Buitenveldert zijn bezwaren ingediend. Uit het bestemmingsplan Buitenveldert 2001 is uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van het tennispark nadrukkelijk geweerd. De functie bleef even nadrukkelijk beperkt tot kleinschalige sportieve recreatie in casu tennis. Verdere intensivering van de gebruiksmogelijkheden was gezien de ligging van het tennispark en de aangrenzende bebouwing niet gewenst. Aangezien deze omstandigheden niet zijn gewijzigd, dient het bestemmingsplan ook niet te voorzien in een uitbreiding van het tennispark.

Beantwoording

De ontwikkeling die wordt voorgestaan, zien voor een groot deel uit het invullen van bestaande rechten uit het bestemmingsplan Buitenveldert 2001. Het bouwen tot 12 meter hoog was reeds mogelijk, alsmede het realiseren van een ondergrondse parkeergarage, het bouwen van overkappingen, het intensiveren van de onbebouwde gronden door meer tennisvelden te realiseren en het bouwen van tribunes (voor zolang deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde van maximaal 6 meter t.o.v. peil zouden blijven). De ontwikkelingen die op het tennispark zullen plaatsvinden, zijn dan ook slechts beperkt in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Omdat de ontwikkelingen wel gewenst zijn, worden deze in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen (zie beantwoording inspraakreactie 3). Hiermee is dan ook sprake van een trendbreuk, die verantwoord kan worden vanuit de Structuurvisie Amsterdam, het beleid op het gebied van Sport en het project Sport-as, maar ook de vanuit de overweging dat het bestemmingsplan wel voorziet in het behoud van een aanvaardbaar evenwicht met de omliggende woonfuncties.

Bij het tennispark blijft het effect op de leefomgeving namelijk beperkt, doordat de ontwikkelingen voornamelijk plaats zullen vinden aan de oostzijde van het tennispark, het verst verwijderd van woonbebouwing langs de Amstelveenseweg. In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan, die geen locatie van de bebouwing verplicht stelt (en het mogelijk maakt om deze op een afstand van minder dan enkele tientallen meters van betreffende woonbebouwing te plaatsen), zal het nieuwe bestemmingsplan wel de locatie van de bebouwing vastleggen. Het is hiermee gegarandeerd dat de komende tien jaar in ieder geval niet buiten deze locatie op een ander deel van het tennispark gebouwd zal gaan worden en biedt daarmee een significante verbetering voor de rechtszekerheid van omwonenden.

Van functies als (ondersteunde) horeca, kinderopvang, fitness, fysiotherapie, bso etc. zal op deze afstand tot de bebouwing nauwelijks tot geen hinder van ondervonden kunnen worden, niet in de laatste plaats doordat deze functies zich hoofdzakelijk binnen bebouwing zullen vestigen. De verkeersaantrekkende werking is nihil/minimaal en eenvoudig af te wikkelen op de Van Boechorststraat. Er zal voldoende parkeergelegenheid komen. De bestaande bebouwing zal worden vernieuwd en een meer open karakter krijgen, waardoor het aanzicht op het tennispark (maar ook vanuit het tennispark) zal worden verbeterd. Eventuele hinder die zou kunnen optreden vanwege de voorgestelde verruimingen in bouw- en gebruiksmogelijkheden zal minimaal blijven en is in het licht van het maatschappelijke belang dat het tennispark acceptabel te noemen.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

6.7 Opmerking

Een tennispark is geen revalidatiekliniek, geen ziekenhuis. Het hier uit het bestemmingsplan weglaten van verzorgingsruimten en medische ruimten is dienstig aan een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording

Het bestemmen van verzorgingsruimten en medische ruimten behorende bij een sportvoorziening zorgt ervoor dat deze sportvoorziening de nodige expertise in huis kan halen om bij (acute) blessures te zorgen voor adequate verzorging en medische hulpverlening. Een geblesseerde sporter kan hiermee gewoon ter plekke worden behandeld en hoeft niet vervoerd te worden naar de EHBO/spoedpost van het ziekenhuis.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

6.8 Opmerking

Kinderopvang heeft geen relatie met tennis danwel met sport in het algemeen en past hier niet als bestemming.

Beantwoording

Het bieden van kinderopvang bij sportvoorzieningen zorgt ervoor dat de kinderen aan de voor hen noodzakelijke beweging kunnen komen en zich kunnen bekwamen in één of meerdere sporten. Dit zorgt voor een gezondere leefstijl van deze leeftijdsgroepen, waarmee tegelijk het risico op een aantal ziekten en aandoeningen verminderd. Kinderopvang is niet alleen passend bij sportvoorzieningen vanwege het feit dat kinderen op vroege leeftijd in aanraking komen met sport, maar kunnen ook faciliteren dat de ouders hun kinderen kunnen meenemen tijdens het sporten. Dit is dan ook de reden waarom kinderopvang wordt gezien als een inpasbare voorziening op in de hoofdgroenstructuur gelegen sportparken. Zie hiervoor het instrumentarium van de Structuurvisie Amsterdam. Omdat het bestemmingsplan alleen voorziet in het toestaan van BSO, zal dit op grond van de Structuurvisie worden gewijzigd naar 'kinderopvang'.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Wel zal in de regels, behorende bij de bestemming 'Sport' in de bestemmingsomschrijving "buitenschoolse opvang" worden gewijzigd naar "kinderopvang".

6.9 Opmerking

Plannen voor ondergronds parkeren op het tennispark zijn reeds sinds 2004 omhuld met bezwaren van omwonenden, waaronder van adressant. Dit te meer nu artikel 13.1.g het als maatschappelijk bestempelt, wat impliceert dat het gebruik ook open staat voor niet-gebruikers van het tennispark. Nut en noodzaak van de doorverwijzing naar artikel 15.1 a t/m c ontbreken. Artikel 15.1.c is bovendien niet toepasbaar. Ondergronds parkeren moet hier niet als bestemming worden opgenomen (14.1.d).

Beantwoording

De parkeergarage is altijd een bouwrecht geweest vanuit het vigerende bestemmingsplan. Hier wordt niets aan veranderd in dit bestemmingsplan. Er zijn inderdaad een aantal verwijzingen niet juist verwerkt. Dit zal worden hersteld.

Conclusie

De opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. De verwijzingen binnen de artikelen 13 (Maatschappelijk) en 14 (Sport) zullen hersteld worden.

6.10 Opmerking

Bij de bijbehorende bestemming horeca hoort reeds een terras. Terrassen als zelfstandige functie veranderen de ruimtelijke orden, tasten deze aan, het is van belang ze niet in het bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording

Terrassen zijn algemeen toegestaan in het bestemmingsplan, daar waar ook horeca is toegestaan binnen een bestemming (of een aangrenzende bestemming), zodat er geen strijdigheid bestaat met het bestemmingsplan op het moment dat een exploitatievergunning voor een horecabedrijf met een terras wordt aangevraagd. Deze dient volgens de Algemene Plaatselijke Verordening geweigerd te worden bij strijdigheid met het bestemmingsplan. Terrassen die met een exploitatievergunning worden toegestaan, mogen alleen bij een (in het bestemmingsplan toegelaten) horecagelegenheid en kunnen derhalve nimmer zelfstandig worden geëxploiteerd. In het kader van deze APV-vergunningen wordt afgewogen of het terras de ruimtelijke en openbare orde kunnen aantasten. Deze afweging behoeft derhalve niet in het bestemmingsplan plaats te vinden.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

6.11 Opmerking

De uitbater zal op zijn tennispark niet snel een verkeersrotonde willen plaatsen. Waar het gaat om een in-/uitrit en wandelpaden is de omschrijving verkeersareaal werkelijk te wijds en daarmee verwarrend.

Beantwoording

Verkeersareaal is een containerbegrip voor de inrichting van de openbare ruimte, waar hoofdzakelijk het doorgaande verkeer gebruik van maakt. Hiermee wordt in ieder toegestaan dat er verharding wordt gerealiseerd voor toegangswegen, parkeren, voetpaden, laden en lossen etc.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

6.12 Opmerking

Bij de als bestemming genoemde speelvoorzieningen, kunstwerken ten behoeve van waterhuishouding, straatmeubilair en nutsvoorzieningen ontbreken maatvoeringen en grenzen. Het is daarbij volstrekt onduidelijk wat de relatie is tussen enerzijds tennis en anderzijds speeltuin materiaal, bruggen, trambokjes en transformatorhuizen. Nut en noodzaak ervan op de locatie ontbreken. Goede ruimtelijke ordening is gediend met het weglaten van deze zaken.

Beantwoording

Een bestemmingsplan dient een duidelijk ruimtelijk toetsingskader te zijn, dat rechtszekerheid biedt, maar ook voldoende toekomstbestendig is. Hierbij geldt als voorwaarde dat de regelingen voldoen aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening. Het Stadsdeel bemerkt dat adressant een andere opvatting nahoudt over de nadere invulling van dit vrij globale begrip. Het Stadsdeel tracht in bestemmingsplannen in ieder geval de gegeven beleidskaders vanuit het Rijk, provincie, regio, de gemeente en de eigen deelraad te respecteren en binnen de wettelijke kaders te blijven. Dit laatste wordt met onderzoeken gestaafd. De basis voor het Stadsdeel is, is dat de in het bestemmingsplan toegestane bouwwerken en het gebruik van gronden geen onacceptabele gevolgen mogen hebben voor de woon- en leefomgeving. Met deze basis wordt gezocht naar een set van regels die zowel recht doet aan de bestaande situatie en de bestaande rechten, maar ook voldoende flexibel is om niet voor ieder bouwwerk van het bestemmingsplan af te moeten wijken. Het opnemen van maatvoeringen en grenzen dienen in dit licht dan ook beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke. Het weglaten van voorzieningen die een algemeen nut dienen, is, naast dat deze voorzieningen weinig ruimtelijke bezwaren met zich meebrengen, weinig flexibel. Wat het Stadsdeel betreft is de goede ruimtelijke ordening juist gebaat bij het ontbreken van regels op dit gebied. Dergelijke voorzieningen worden dan ook onbeperkt toegestaan.

Overigens zijn de maximale maatvoeringen voor genoemde bouwwerken in het bestemmingsplan slechts een verruiming van hetgeen reeds vergunningsvrij al toegestaan zou zijn. Op nationaal niveau is dan ook al geregeld dat bepaalde bouwwerken (en zelfs gebouwen) zonder vergunning opgericht kunnen worden (in zowel de openbare als private ruimte), zonder hieraan maximale aantallen te verbinden, of stringent te bepalen waar en hoe deze bouwwerken geplaatst dienen te worden. Dit is mogelijk, omdat in de praktijk dergelijke bouwwerken alleen worden gebouwd als hiervoor een nut en noodzaak bestaat.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

6.13 Opmerking

In het vigerende bestemmingsplan wordt voor de gehele locatie het bebouwingspercentage op 25% gesteld. Dit is daadwerkelijk benut. Echter, voor het nieuwe plan wordt louter het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak gegeven, zonder maatvoering voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Goede ruimtelijke ordening vereist het opnemen van een percentage per locatie of een maximering per op te bouwen onderdeel (in oppervlak en aantal).

Beantwoording

Uit een berekening van het oppervlakte van het bestemmingsvlak en de bestaande bebouwing blijkt dat het huidige bebouwingspercentage nog niet geheel is ingevuld. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden van oudsher niet meegenomen in de berekening van de bebouwde oppervlakte, anders dan adressant doet vermoeden. De basis voor de berekening van de bebouwde oppervlakte staan in artikel 2, derde lid van het bestemmingsplan Buitenveldert 2001. Deze luidt:

“De bebouwde oppervlakte wordt buitenwerks gemeten als het product van de afstand tussen de verticale gevelvlakken en bij aaneengebouwde bouwwerken de afstand hart op hart van de scheidende bouwmuren exclusief kelders, balkons, erkers, loggia's en galerijen”. Uit deze wijze van meten blijkt dat de bebouwde oppervlakte alleen worden opgemaakt uit het oppervlak van gebouwen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden uit deze berekening gelaten. De regeling in het nieuwe bestemmingsplan is niet anders dan deze regeling. Zoals in de beantwoording van eerdere opmerkingen is aangegeven, is er geen aanleiding om dit alsnog te gaan beperken, omdat dit weinig flexibel is, niet toekomstbestendig, niet zal leiden tot een buitenproportionele toename van het aantal bouwwerken, waarbij niet op voorhand vast te stellen is dat dit dan in strijd zou zijn met de criteria van een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van de inspraakreactie van adressant nr. 3 wordt overigens afgestapt van de wijze waarop de bebouwing op het tennispark is bestemd.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

6.14 Opmerking

Het is een raadsel wat bedoeld wordt met sportvoorzieningen van 6 meter hoog voor een tennispark. Nadere opgave of motivering ontbreekt. Dit artikel kan beter worden verwijderd. Zoals reeds bleek dienen ook lichtmasten hier in het bestemmingsplan te ontbreken.

Beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan zijn dergelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde reeds toegestaan. Het gaat hier bijvoorbeeld om lichtvoorzieningen, hekwerken voor afzwaaiende ballen, vlaggenmasten, maar ook gebouwde tribunes, vaste scheidsrechterstoelen en eventuele tijdelijke bouwwerken voor evenementen. De meeste bouwwerken zijn voor het uitoefenen van sporten noodzakelijk en dienen derhalve bestemd te worden. Ten aanzien van lichtmasten wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking 6.4.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Adressant 7

7.1 Opmerking

Cliënt van adressant (verder: adressant) is in het bezit van een exploitatievergunning ten behoeve van ondersteunende horeca bij een sportinstelling, gevestigd in het perceel Amstelpark 2B (Midgetgolf). Met deze vergunning is tevens de exploitatie van het open terras toegestaan.

Volgens het voorontwerp heeft de locatie van adressant de bestemming Maatschappelijk. Uit de omschrijving van deze bestemming is niet af te leiden of daaronder de huidige bedrijfsvoering wordt inbegrepen, te weten: midgetgolf met terras (88m²) en horeca. Dit blijkt ook niet uit de toelichting op het voorontwerp.

Beantwoording

In artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan is aangegeven dat onder maatschappelijke dienstverlening het volgende wordt verstaan:

“Het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel, welzijn, woonzorg (inclusief een woonzorgcentrum), kinderopvang, onderwijs en educatie, sport, religie, overheid en vergelijkbare gebieden, waaronder mede wordt begrepen culturele en kunstzinnige voorzieningen en ondergeschikte nevenfuncties ten behoeve van de diensten worden begrepen”.

Midgetgolf wordt begrepen onder de sportieve dienstverlening en valt daarmee onder de bestemming Maatschappelijk.

Voor ondersteunde horeca bij deze bestemming (zie 11.1 onder q) geldt conform 11.3 onder a een maximum netto vloeroppervlak van 20% van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie. Aangezien dit maximum oppervlak wordt gerelateerd aan het gebouw en in dit geval het gehele gebouw ten dienste staat aan de horeca, is dit niet juist bestemd. De horeca is wel ondersteunend aan de hoofdfunctie ‘midgetgolf’ en bedraagt ook minder dan 20% van het totale oppervlak van de hoofdfunctie, waardoor de situatie beter recht aangedaan wordt als de bebouwing die ten behoeve van de ondersteunende horeca is gerealiseerd, voorzien wordt van een functieaanduiding ‘horeca van categorie 4’. Terrassen zijn conform artikel 11.1 onder d toegestaan.

Conclusie

Deze opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. In de verbeelding zal op het gebouw op adres Amstelpark 2B de functieaanduiding ‘horeca van categorie 4’ toegevoegd worden.

7.2 Opmerking

De horecafunctie van de onderhavige locatie komt helemaal niet in de bestemming voor, terwijl de verderop liggende trouwlocatie naast de bestemming Maatschappelijk, tevens de bestemming horeca categorie 3 heeft gekregen. De trouwlocatie is bedoeld voor besloten partijen alwaar een drankje en een hapje genuttigd kunnen worden. Daarentegen is het bedrijf van adressant een openbare bedrijfsvoering inclusief een openbaar terras waar alcohol geschonken wordt. Adressant ziet niet in waarom er een onderscheid wordt gemaakt tussen zijn horeca-inrichting en de trouwlocatie. Beide locaties worden in de Kadernotitie Amstelpark 2012 in één zin genoemd als horeca punten alwaar het schenken van alcohol mogelijk is. De bedrijfsvoering van adressant past meer binnen de horeca categorie 3 bestemming dan de trouwlocatie. Bovendien is de enkel maatschappelijke bestemming strijdig met de huidig vergunde bedrijfsvoering.

Beantwoording

Op grond van de vorige opmerking wordt het bestemmingsplan reeds aangepast. Zoals aangegeven is de huidige bedrijfsvoering niet in strijd met de bestemming Maatschappelijk.

De aanduiding die op de trouwlocatie was toegevoegd betreft geen weergave van de bestaande situatie, maar is een nieuw recht dat geboden wordt in het bestemmingsplan, om tegemoet te komen aan de wensen uit de door adressant aangehaalde Kadernotitie Amstelpark 2010. Deze verruiming in het gebruik dient voor het aantrekkelijker maken van het park door het toevoegen van kwalitatieve horeca bij de (hoofd)ingang van het park, naast het huidige gebruik als trouwlocatie.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

7.3 Opmerking

Van de Amsteltrein, die een maatschappelijke en vervoersfunctie heeft, wordt in het voorontwerp geheel geen melding gedaan noch is de trein op de plankaart geplaatst. De Amsteltrein is ingekaderd in diverse beleidsnotities waaronder de reeds genoemde Kadernotitie Amstelpark. Adressant verzoekt

om aan de Amstelrein de juiste bestemming te geven overeenkomstig de aanwezige vervoers- en maatschappelijke functie.

Beantwoording

In artikel 11.1 onder e worden tramvoorzieningen (met de daarbij behorende functies) mogelijk gemaakt. Dit is de wijze waarop de Amstelrein is bestemd. De wijze waarop dit wordt bestemd wordt overigens wel gewijzigd. De Museumspoorlijn en de Amstelrein zullen bij naam worden opgenomen in de bestemming, om te voorkomen dat in andere groenvoorziening bij recht tramvoorzieningen worden toegestaan. Wel ontbreekt op de verbeelding een bouwvlak voor het stationsgebouwtje. Dit zal wel aangepast worden.

Conclusie

Deze opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. In de verbeelding zal een bouwvlak worden ingetekend voor het stationsgebouwtje van de Amstelrein.

Adressant 8

8.1 Opmerking

Uit de plantekening blijkt, dat het stadsdeel het grondstuk van de parochie van adressant heeft bestemd als 'maatschappelijke' functie volgens artikel 13 van de Regels. Volgens de omschrijving van dit artikel blijkt dat geen bedrijfswoning is opgenomen bij deze specifieke functie. Onderhavig pand heeft wel een bedrijfswoning als zodanig. Ook de aangegeven bouwhoogte is niet correct vermeld op de plantekening.

Beantwoording

De opmerking is gegrond. Het gaat hier overigens ook over bestaande rechten, aangezien zowel de bedrijfswoning als de toren in het vigerende bestemmingsplan in de voorschriften zijn toegestaan (artikel 21 lid 4).

Conclusie

Deze opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. In de verbeelding zal op het betreffende bestemmingsvlak een functieaanduiding "bedrijfswoning" toegevoegd worden. Tevens zal een bouwaanduiding "..." worden opgenomen, die in combinatie met een specifieke bouwregel in de regels behorende bij de bestemming Maatschappelijk de toren positief zal bestemmen.

Adressant 9

9.1 Opmerking

Vele punten zijn opgenomen in de toelichting, welke verspreid meerdere mogelijkheden geven om de bestemming te bepalen van onderdelen. Door de verspreidheid van delen, die bij elkaar horen of wederkerig verwijzend zijn, en welke verspreid in het plan zijn weergegeven, is niet meer op te maken, wat hoofdzaken en bijzaken zijn. Tevens welke onderdelen in hetzelfde genre nevenschikkend dan wel onderschikkend zijn te benoemen. Bij toetsing kan daardoor een bestemmingvoorwaarde verschillend worden uitgelegd. Deze eenheidsworst is pertinent onjuist en dient beter te worden omschreven. In deze wordt geëist diverse nadere planbestemmingen meer specifiek worden benoemd

Beantwoording

De opmerking doelt waarschijnlijk op het grote aantal toegestane functies die in de bestemmingsomschrijving van diverse bestemmingen worden opgesomd en het toekennen van algemene bestemmingen aan een huidig, specifiek gebruik. Hiermee is de opmerking gelijk aan opmerkingen 6.1 en (op hoofdlijnen) 6.3. Er wordt dan ook verwezen naar de beantwoording van deze opmerkingen.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.2 Opmerking

Ten aanzien van de Nota van Uitgangspunten: hoe en wanneer wordt medegedeeld, als de "te knippen plannen" e.e.a. wordt stopgezet? Hoe verlopen dan de procedures?

Beantwoording

Plannen die uit het plangebied worden “geknipt” volgen een eigen procedure. Het stopzetten van procedures zal dan ook in het kader van betreffende planprocedures plaatsvinden. De wijze waarop dit in het onderhavige bestemmingsplan merkbaar is, is dat de toelichting hier melding van zal maken en de verbeelding zal voorzien in het niet langer “uitknippen” van het betreffende gebied en in het bestemmen van de bestaande situatie (i.c.m. bestaande rechten). Dit staat overigens ook in de Nota van Uitgangspunten aangegeven (laatste zin bladzijde 5): “In dat geval zal het plangebied van het desbetreffende bestemmingsplan conform de bestaande situatie worden opgenomen”

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.3 Opmerking

Buitenveldert in Balans: heeft adressant niets van gezien of gehoord. Een eenmalige bijeenkomst van bewoners is vanzelfsprekend onvoldoende. Zeker in vergelijking met de voorbereiding van het vigerend bestemmingsplan.

Beantwoording

Het visiedocument Buitenveldert in Balans komt meerdere malen terug in de toelichting van het bestemmingsplan. Het vormt mede de basis voor de wijze waarop het bestemmingsplan is voorbereid en opgesteld.

Het bestemmingsplan wordt voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening. Hierbij is slechts één moment verplicht voor het raadplegen van belanghebbenden: de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Na het indienen van zienswijzen resteert eigenlijk alleen nog beroep bij de Raad van State.

Het houden van deze extra inspraaktermijn, informatieavonden of het geven van presentaties voor geïnteresseerden zijn daarmee alleen maar activiteiten die uit het oogpunt van dienstverlening worden verricht.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.4 Opmerking

Als de nota Horecabeleid Zuid integraal wordt opgenomen, dient deze nota, of zijn concept integraal te worden meegenomen in dit bestemmingsplan, dan wel als concept te worden bijgesloten, zodat de merites kunnen worden meegewogen. Dit is niet gebeurd.

Beantwoording

Het opnemen van het gehele beleidsdocument als onderdeel van het bestemmingsplan is niet noodzakelijk; er heeft immers reeds besluitvorming over plaatsgevonden en is op meerdere (web)locaties in te zien.

Met het integraal overnemen van het Horecabeleid wordt bedoeld dat de in dit beleid voor Buitenveldert opgenomen uitbreidingsmogelijkheden voor horeca, zonder nadere afweging in de regels en verbeelding worden verwerkt.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.5 Opmerking

Bij ‘Tennispark Buitenveldert’ wordt aangegeven, dat voor de toekomst ambitieuze uitbreidings- en vernieuwingsplannen te verwachten zijn. Adressant wil graag weten wat de inhoud van deze plannen is, daar door deze vermelding het Stadsdeelbestuur inhoudelijk op de hoogte is, op welke termijn deze zullen worden ingediend en uitgevoerd.

Beantwoording

De ontwikkelplannen van Tennispark Buitenveldert zijn nu dermate ver uitgewerkt dat deze in het bestemmingsplan opgenomen worden. Verwezen wordt dan ook naar de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.6 Opmerking

De brede genoemde participatie in het kader van Buitenveldert in Balans laat zich vertalen in één ontmoeting en brainstormavond in het W.O.C.B., waarbij getracht is naar eigen richting (stadsdeel)ideeën te verzamelen.

Deze zinsnede getuigt wel van enige zelfoverschatting en hoogmoed.

Beantwoording

Geheel hoofdstuk 1 van de visie Buitenveldert in Balans staat in het teken van de totstandkoming ervan: er zijn enquêtes gehouden, er was een videozuil aanwezig, op de website was informatie te vinden, alsmede op de informatiezuilen die op meerdere plekken in Buitenveldert waren geplaatst, er is een tentoonstelling gehouden en zijn er voor zowel bedrijven en instellingen als voor bewoners bijeenkomsten gehouden. Dit participatieproces is daarmee vrij omvangrijk geweest.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.7 Opmerking

Ter voorkoming van verdere ongelukken is het noodzakelijk op te nemen, dat deze ombouw van de huidige tramlijn naar een hoogwaardige openbaar vervoersverbinding (en de daarbij horende aanpassingen in de openbare ruimte) zodanig dient te worden uitgewerkt, dat deze kruisingsvrij zal worden aangelegd. De lijn als zodanig ondergronds (voorkeur) of bovengronds.

Het uitgangspunt hiervoor is, dat de Motie van de Vereniging Rivierenbuurt-Buitenveldert d.d. 28 oktober 2003 zal worden uitgevoerd. Deze motie is unaniem in de stadsdeelraad aangenomen.

Beantwoording

Het stadsdeel komt geen bevoegdheid toe bij het ontwikkelen van OV-infrastructuur, deze behoort toe aan de Stadsregio. Het uitvoeren van de motie kan dan alleen in het kader van inspraak op de plannen van de Stadsregio en niet middels dit bestemmingsplan.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.8 Opmerking

Het Stadsdeel Zuid heeft de Sportnota opgesteld, waarin beleid en uitvoering op het gebied van sport zijn vastgelegd. Alhoewel deze genoemd wordt is deze nu reeds vooruitlopend opgenomen.

Dit is niet juist. Belangenafweging kan niet worden gemaakt voor de onderdelen waarin Sport (S) op de plankaart wordt aangegeven. Met name wordt gewezen op Tennisclub Buitenveldert, welke wel is genoemd, als zijnde een locatie, waar plannen in de maak zijn zonder inhoudelijke benoeming. Op deze wijze zouden of kunnen deze zijn opgenomen ter de realisatie van deze plannen.

Beantwoording

In de Sportnota wordt uiteengezet wat de ambities zijn van Stadsdeel Zuid op het gebied van sport. De Sportnota van Stadsdeel Zuid is een concretere vertaling van beleid vanuit het Rijk, Provincie en regio. De Sportnota vormt in samenhang met al het andere beleid op het gebied van sport de onderbouwing voor het verlenen van medewerking aan sportgerelateerde ontwikkelingen. Omdat de deelraad zou besluiten over de Sportnota tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan, was het niet mogelijk om de vaststellingsdatum definitief op te nemen. Nu de Sportnota is vastgesteld, zal deze datum in de toelichting opgenomen kunnen worden. Ten aanzien van de ontwikkelingen op het Tennispark Buitenveldert: zie hiervoor beantwoording inspraakreacties 3 en 6.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Wel zal de vaststellingsdatum van de Sportnota worden opgenomen in de toelichting.

9.9 Opmerking

Inzake kantoren wordt ingegaan op verder mogelijkheid kantoorontwikkeling verder door te zetten. In algemene zin is dit niet verstandig. Zie onder andere de 'Bruynzeellokatie'. Wel is het meer zinnig op te nemen de wens toe te staan, dat ombouw van kantoorruimte t.b.v. woningbouw en in beperkte mate die van hotelrealisering.

Beantwoording

Ten aanzien van kantoren is het volgende aangegeven in de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitenveldert 2013:

“Bij de kantorenlocaties worden de bestaande kantoren positief bestemd, daar waar deze niet aanwezig zijn, zal deze functie niet langer toegestaan worden. Andere gebruiksvormen die toegestaan kunnen worden, zijn detailhandel, hotels, lichte bedrijvigheid en dienstverlening (Gemengd 2). Dit uitgangspunt voldoet daarmee aan de Kantorenstrategie van de gemeente Amsterdam”. Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet volledig in het uitwerken van dit uitgangspunt, waardoor er geen sprake is van kantoorontwikkelingen (toevoegen van planologisch recht tot het realiseren van nieuw kantooroppervlak). De omzetting naar hotel of woningen is in veel gevallen toegestaan na het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Dit is niet als recht opgenomen, omdat niet op voorhand vaststaat dat in alle gevallen sprake zal zijn van een ongewijzigde of verbetering van de ruimtelijke situatie.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.10 Opmerking

De stelling, dat er meer hotelmogelijkheden dienen te komen, zal voorzichtig moeten worden omgegaan. Omzetten van kantoren naar hotels kan frictie geven met de woonomgeving. Het voorstel dan ook is duidelijk locaties aan te geven om een vrijbrief tot ombouw van kantoren in algemene zin te doen voorkomen

Beantwoording

Deze opmerking wordt onderschreven, wat tevens blijkt uit de volgende passage op bladzijde 35 van het voorontwerpbestemmingsplan Buitenveldert 2013:

“Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor grootschalige omzettingen in gebruik naar wonen of hotel. Deze omzettingen worden niet bij recht toegestaan, zodat er nog ruimte is om af te wegen of op de specifieke locaties hotels of woningen wel inpasbaar zijn. Vooral bij hotels is het van belang om af te wegen of er geen concentratie ontstaat, waarbij het aanbod elders in de stad ongebruikt blijft. Voor woningen geldt dat telkens afgewogen moet worden of dit past binnen de woningproductieafspraken die met de centrale stad zijn gemaakt”.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.11 Opmerking

De geopteerde mogelijkheid om mengvormen in het horecabeleid toe te staan volgens tabel op blz. 73 dient alleen te worden toegestaan in de winkelcentra en niet in de woonwijken en buurtwinkelstraten. Ook horecavoorzieningen bij mengformules – dus geen winkels – dienen te alle tijde middels een exploitatievergunning te worden vergund. Juist kleine horecamogelijkheden tot 20 m² bij sportaccommodaties kunnen voor overlast zorgen, waartegen dan niet opgetreden kan worden.

Beantwoording

In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) worden regels gegeven ten aanzien van mengformules. Zo zijn mengformules exploitatievergunningvrij op het moment dat zij kleiner zijn dan 20 m², het horecagedeelte wordt gezien als dienstverlening voor winkelend publiek, het horecagedeelte door dezelfde ondernemer wordt geëxploiteerd, de horeca-activiteiten geen andere openingstijden heeft dan de winkel en de mengformule alcoholvrij is. In de praktijk worden mengformules in eveneens andere voorzieningen zoals verzorgingshuizen, kantoren, dienstverlenende instellingen toegestaan en zijn daarmee niet toebehouden aan winkeliers. Door de randvoorwaarden wordt gegarandeerd dat de mengformule onderschikt is aan de hoofdfunctie. In de APV wordt daarnaast de mogelijkheid geboden om grotere mengformules te realiseren (tot 30% van het oppervlak van de vestiging met een absoluut maximum van 30 m²). Hieraan zijn ook voorwaarden verbonden, alsmede de plicht tot het hebben van een exploitatievergunning voor de

mengformule. De voorwaarden hierbij zijn, naast het genoemde maximum oppervlak dat de mengformule dient te passen binnen de categorie koffie- en theeschenkerij, lunchroom, ijssalon en dergelijke en dat het horecagedeelte van de mengformule geen eigen ingang aan de straat mag hebben en geen terras mag exploiteren.

Geen van de voorwaarden hebben betrekking op de locatie van de hoofdfunctie waarin de mengformule wordt gerealiseerd, omdat dankzij de genoemde voorwaarden de mengformule te allen tijde ondergeschikt zal zijn aan de hoofdfunctie. Daarnaast hebben mengformules een dermate kleine omvang, dat hiervan verondersteld kan worden dat ten gevolge van de mengformule zelf nooit sprake kan zijn van een ontwikkeling die niet ruimtelijk inpasbaar kan worden geacht. Daarnaast zorgen de voorwaarden aan de exploitatievergunning ervoor dat de mengformule geen overlast kan veroorzaken. Met name de bepaling dat het binnen de categorie koffie- en theeschenkerij, lunchroom, ijssalon en dergelijke (ook wel horeca in categorie 4B genoemd) moet vallen zorgt ervoor dat overlast vanwege de mengformule tot een minimum beperkt blijft.

Het bestemmingsplan doet niets anders dan het planologisch faciliteren van een in de APV toegestane ontwikkeling.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.12 Opmerking

Inzake OV13 (Verlenging van tramlijn 5): de ontsluiting van het Amsterdamse bos wordt reeds gedaan door diverse buslijnen van het GVB en Connexxion. Het is dus een verkeerde planmatige investering. Dit punt dient te worden verwijderd uit dit plan. Het is beter een betere OV-verbinding te realiseren vanaf het Europaplein via de Europaboulevard, Van Boshuizenstraat naar Amstelveen om een verbeterde ontsluiting van Oost-Buitenveldert te realiseren. Het verbetert de bereikbaarheid voor het Amstelpark, het Kleine Loopveld, de op te richten schooltuinen, en een verbeterde bereikbaarheid van de verzorgingstehuizen, welke aan deze route liggen. Een mogelijke doortrekking via de sportterreinen conform de voormalige geplande Rijksweg is een studie waard.

Beantwoording

Omdat het stadsdeel geen bevoegdheid toekomt bij het realiseren van nieuwe OV-infrastructuur, is deze ook niet bevoegd om te besluiten over het wel of niet opnemen van de ruimtelijke reservering. Daarnaast betreft het een wenselijke ontwikkeling (zie ook beantwoording opmerking 12.6). De nut en noodzaak van het doortrekken van de tramlijn 5 is onderzocht in het kader van de gebiedsgerichte aanpak van het project Ombouw Amstelveenlijn, namens het hiertoe bevoegde orgaan; de Stadsregio. Deze blijkt aanwezig te zijn en zal (nadat is onderzocht welke gevolgen de verjonging van Buitenveldert-Oost en de ontwikkelingen op het Gelderlandplein zullen hebben op de OV-bereikbaarheid van het gebied) verder worden uitgewerkt in een planstudie. Door de mogelijke realisatie van deze nieuwe tramlijn, zal ook de OV-bereikbaarheid in het oosten van Buitenveldert.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.13 Opmerking

Het verzoek is aanvullend de naam 'Twikkel' als onderdeel van het Gijsbrecht van Aemstelpark te vermelden. Dat in de plankaart het tennispark Buitenveldert niet als groenvoorziening is opgenomen is een gemiste kans. Bij een zodanige opname met een nadere specificatie sportmogelijkheid als slechts het huidige tennisgebruik als compensatie naar de woonomgeving in ondergeschikte zin, zou beter zijn. Het verzoek is dit op te nemen.

Beantwoording

Ten aanzien van het opnemen van de naam 'Twikkel': analoog hieraan zouden dan ook de andere namen van voetgangerspaden in alle parken in Buitenveldert opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan, omdat de Twikkel zich niet onderscheidt van andere van de parken onderdeel uitmakende infrastructuur. Er wordt niet ingezien wat de meerwaarde hiervan zou zijn. Het tennispark is geen groenvoorziening, maar primair een sportvoorziening. De bestemming Sport toekennen aan deze gronden doet de bestaande situatie daar het meeste recht aan. Ten aanzien van

het beperken van het gebruik binnen de bestemming Sport waarbij alleen tennis toegestaan zou zijn, wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 6.2.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.14 Opmerking

Op blz. 98 is het "PM" niet omschreven. Dit is niet juist. Te verwijzen naar het komende ontwerpbestemmingsplan doet alle belanghebbenden te kort. Op deze grond dient het voorontwerp te worden aangehouden tot het is uitgewerkt. Dit valt onder de categorie "Onbehoorlijk Bestuur".

Beantwoording

Het betreft de conclusies uit een destijds nog te verrichten akoestisch onderzoek. Dit is een omvangrijk en tijdrovend onderzoek, dat omwille van de planning van het voorontwerpbestemmingsplan naar een latere fase is verschoven. Wettelijk gezien is het dagelijks bestuur niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan terinzage te leggen. Er kan derhalve dan ook geen sprake zijn van onbehoorlijk bestuur indien het voorontwerpbestemmingsplan, ondanks dat dit nog niet 100% klaar is, alsnog terinzage wordt gelegd. Er is dan ook geen grond om een voorontwerpbestemmingsplan aan te houden totdat alle onderzoeken zijn uitgevoerd en in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.15 Opmerking

Het valt op dat overlast van geluid door de luchtvaart (Bulderbaan en het helikopterplatform van de McVU) niet wordt vermeld. De mening is dan ook, dat dit wel benoemd en opgenomen dient te worden en niet alleen in par. 6.9.1.

Beantwoording

Het bestemmingsplan kan geen invloed uitoefenen op dergelijke geluidsoverlast en wordt derhalve niet verder in het bestemmingsplan toegelicht dan in paragraaf 6.9.1. Er bestaat geen aanleiding om dezelfde passage elders in het bestemmingsplan nogmaals of in iets andere vorm op te nemen.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.16 Opmerking

Op blz. 99, paragraaf 6.9 Veiligheid wordt bij de Nota Nuchter Omgaan met Risico's (NOR) de luchtvaart en haar risico's niet vermeld. Deze risico's in deze paragraaf dienen wel te worden vermeld. Voor één van die risico's wordt verwezen naar de vliegcrash in de Bijlmer en niet alleen in par. 6.9.1.

Beantwoording

Genoemd risico is niet een risico dat door middel van een bestemmingsplan beheerst kan worden. Het maakt dan ook geen onderdeel uit van de externe veiligheidsrisico's die in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzocht dienen te worden. Dit wordt dan ook niet alsnog gedaan, omdat het resultaat geenszins in het bestemmingsplan verwerkt zou kunnen worden. Daarnaast voorziet paragraaf 6.9.1 in een compleet overzicht van de maatregelen die het Stadsdeel kan treffen om eventuele risico's via het bestemmingsplan te beheersen. Een voorbeeld hiervan is het niet bieden van bouwrechten die dermate hoog zijn dat deze aanvliegroute van vliegtuigen kan verstoren, of het verbieden van het realiseren van vogelaantrekkende functies in het gebied.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.17 Opmerking

Op blz. 104-106 paragraaf 6.9.2 Externe veiligheid Inrichtingen staat bij de conclusie "PM". Dit kan niet. Gaarne een inhoudelijk antwoord op de onderdelen Gasleiding en Spoorwegen.

Beantwoording

De onderzoeken zijn inmiddels gereedgekomen en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.18 Opmerking

Bij het Tennispark Buitenveldert staan een aantal voorzieningen niet wenselijk afgebeeld:

1. Op de plankaart wordt aangegeven bebouwing met de weergave WR-HS, waarvan de betekenis op de plankaart afbeelding 1 niet wordt aangegeven. Gaarne e.e.a. corrigeren met wederkerige aanvullingen opdat alle legenda gelijk zijn.
2. De aangegeven BSO is niet iets wat echt wenselijk is gezien de verkeersaantrekkelijke werking op de omgeving.
3. Zoals het plan aangeeft zou parkeren op het terrein niet meer mogelijk zijn. Het dient duidelijker omschreven te worden. Op dit moment is het, dat een uitbreiding van het parkeren op eigen terrein niet wenselijk is. Het verwijderen van deze en huidige parkeerplaatsen zou wenselijker zijn. De verkeersveiligheid zou dit ten goede doen komen. Men rijdt regelmatig slordig de inrit uit met alle gevolgen van dien. Op de openbare weg is voldoende (betaalde) parkeergelegenheid.
4. Lichtmasten. In het vigerende bestemmingsplan is dit punt na bezwaar en procedure niet toegestaan.
5. Nu zou in overeenstemming met en met goedkeuring van de omwonenden dit zijn overeengekomen. Dit is pertinent een leugen. Zowel omwonenden op de even en oneven zijde van de Amstelveenseweg, Ruppelmonde, Egelenburg, Nijenburg en Assenburg zullen hiervan overlast hebben. Met adressant zijn geen afspraken gemaakt.
6. Onder 'maatschappelijk wordt een ondergrondse parkeermogelijkheid toegestaan. Dit is niet wenselijk, mede omdat op de openbare weg voldoende (betaalde) parkeergelegenheid is.
7. De geluidsnormen zijn niet duidelijk aangegeven.

Beantwoording

1. De weergave WR-HS staat wel aangegeven in de legenda. In de linkeronderhoek van de kaart, als één-na-laatste in de eerste kolom staat aangegeven dat onder WR – HS de dubbelbestemming Waarde – Hoofdgroenstructuur moet worden verstaan.
2. Zie beantwoording opmerking 6.8. Daaraan toegevoegd kan worden dat met het toestaan van kinderopvang, er een aanbod wordt gegeven voor kinderopvang op een grotere afstand van de woonbebouwing dan elders. Dit heeft juist een gunstiger effect op de woon- en leefomgeving, dan wanneer de kinderopvang buiten het sportpark zou plaatsvinden.
3. Het parkeren is inderdaad niet juist geregeld. De intentie was om de bestaande parkeerplekken met een functieaanduiding "parkeerterrein" aan te geven, wat ook af te leiden valt uit artikel 14.1 onder c. De aanduiding is echter niet op de verbeelding opgenomen. Dit zal worden gewijzigd, met dien verstande dat de aanduiding zal worden toegekend aan de bovengrondse parkeervoorzieningen. Voor de nog te realiseren parkeerkelder zullen andere aanduidingen worden gebruikt. Zie ook beantwoording opmerking 3.1.
4. Zie beantwoording opmerking 6.4.
5. Zie eveneens beantwoording opmerking 6.4.
6. Het gebruik van gronden ten behoeve van ondergronds parkeren wordt binnen iedere bestemming toegelaten. Het bouwen van de kelder (het bouwwerk/gebouw) is wel in strijd met het bestemmingsplan. Het is hiermee mogelijk om een parkeergarage te maken, maar geen verplichting. In de praktijk zal het parkeren dan ook voornamelijk in de openbare ruimte plaatsvinden, of op de onbebouwde delen van het perceel.
7. De geluidsnormen vanuit de Wet geluidhinder zullen in het akoestisch onderzoek worden genoemd, waarvan een samenvatting opgenomen zal worden in het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan, op het tennispark zullen de bestaande parkeerplaatsen worden aangegeven met een functieaanduiding 'parkeerterrein'.

9.19 Opmerking

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het eenvoudig omzetten van het kantoorpand naar volledig wonen of hotel. Vanuit democratisch standpunt zou dit besluit door de Raad dienen te worden genomen. Beïnvloeding van bestuurders dient op deze wijze te worden voorkomen.

Beantwoording

De wijzigingsbevoegdheid maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan dat ter vaststelling wordt aangeboden aan de deelraad. De deelraad beoordeelt daarmee op voorhand al dat de omzetting van kantoren naar hotels of woningen in principe wenselijk kan zijn en geeft het dagelijks bestuur de bevoegdheid om per geval te beoordelen of de desbetreffende omzetting ruimtelijk inpasbaar is. Het kan dan worden beschouwd als een ontwikkeling waar reeds democratisch over is besloten, dat slechts in het individuele geval beoordeeld dient te worden op effecten op het woon- en leefklimaat.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.20 Opmerking

Gevraagd wordt om een toelichting op de anti-dubbeltelregel.

Beantwoording

De anti-dubbeltelregel betreft een wettelijk verplicht op te nemen regel (zie artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening). Het is een regel die ervoor zorgt dat bij een aanvraag omgevingsvergunning, niet alleen wordt gekeken wat het bestemmingsplan toestaat, maar ook of er al vergunningen zijn verleend die dit recht reeds hebben ingevuld. Mocht dit het geval zijn, dan wordt het recht dat reeds verbruikt is, meegenomen in de toetsing van aan het bestemmingsplan. Met name bij bestemmingen met een maximum bebouwingspercentage is deze regel van groot belang. Zonder deze bepaling kan theoretisch het gehele perceel worden volgebouwd, als er meerdere vergunningen worden aangevraagd die binnen het maximum bebouwingspercentage blijven.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.21 Opmerking

Algemene afwijkingen zoals opgenomen in artikel 27 van het voorontwerpbestemmingsplan dienen te allen tijde worden voorgelegd aan de deelraad.

Beantwoording

Hiervoor geldt dezelfde beantwoording als bij opmerking 9.19.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.22 Opmerking

Ten aanzien van hoofdstuk 9 Handhaving: aanvullend is wenselijk, dat na constatering termijnen worden genoemd waarbinnen wordt opgetreden en uitgevoerd. Een eventueel boetetraject of een verwijzing naar wettelijke regels is meer wenselijk zulks op te nemen. Het volgen van enkele stappen is te algemeen.

Beantwoording

Bij ieder voorkomend geval van handhaving zijn diverse mogelijkheden om de met het bestemmingsplan strijdige situatie te beëindigen. Dit loopt uiteen van een mondelinge/schriftelijke waarschuwing tot het toepassen van bestuursdwang. Het is niet mogelijk om op voorhand aan te geven hoelang een handhavingstraject zal duren, alsmede welke stappen daar in ondernomen zullen worden. Er is in de toelichting dan ook een algemeen overzicht opgenomen van de maatregelen die getroffen kunnen worden, zonder hierbij een wettelijke en procedurele uiteenzetting van een handhavingstraject te geven.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.23 Opmerking

In algemene zin wordt in de artikelen 6 en 8, lid 5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, welke niet de democratische mogelijkheid geeft bestuurlijk wijzigingen te doen corrigeren. Deze besluiten kunnen wel eens niet wenselijk zijn.

Beantwoording

Zie beantwoording opmerking 9.19.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.24 Opmerking

Tevens in algemene zin wordt de mogelijkheden om 'short stay' in vrijwel ieder plandeel toegestaan. De vraag is waarom? Uiteindelijk kan dit ten koste gaan van de functie Wonen voor de gehele bevolking van Buitenveldert door het doen verminderen van de feitelijke woonfunctie. Er zijn namelijk geen regels of een vergunningstelsel in dit plan opgenomen.

Beantwoording

Short-stay is niets anders dan het tijdelijk wonen in een reguliere woning. Bij een normaal verloop wordt een woning continu bewoond, maar dan telkens voor een periode van 5 dagen tot 6 maanden door verschillende bewoners. Doordat het verblijf relatief langdurig is (ten opzichte van hotelovernachtingen), zijn de ruimtelijke gevolgen van short-stay eerder vergelijkbaar met woningen dan met hotels. De regels staan in het Short-staybeleid, op basis waarvan de short-stayvergunning wordt afgegeven. Het bestemmingsplan treedt hierin faciliterend op. Daar waar het beleid short-stay expliciet niet mogelijk wil maken, kan dit in het bestemmingsplan eveneens uitgesloten worden, om geen verschillen tussen beleid en bestemmingsplan te krijgen. Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam heeft quota ingesteld voor het aantal af te geven short-stay vergunningen. Dit is per gebied bepaald, waarbij voor Buitenveldert is aangegeven dat daar short-stay mogelijk is zonder beperking van quotum. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming. Overigens wil dit niet zeggen dat vergunningen zonder nadere afweging worden afgegeven; deze dienen zich nog altijd te conformeren aan de voorwaarden zoals genoemd in het Short-staybeleid van de gemeente Amsterdam.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.25 Opmerking

Dan nog is de vraag of door 'zorgwoningen' op verdiepingen op te nemen dit wel reëel te noemen is, daar aanvullende voorzieningen vanuit de AWBZ en WMO steeds meer zullen worden afgebouwd.

Beantwoording

De uitvoerbaarheid van dergelijke voorzieningen is inderdaad per woongebouw verschillend. Toch wil het stadsdeel zorgwoningen overal toestaan, zodat het niet nodig is om een planologische procedure te doorlopen in het geval een initiatiefnemer zorgwoningen wil realiseren. Op deze manier zijn er geen belemmeringen om bestaande woningen levensduurbestendig te maken en daarmee de nog zelfstandige ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.26 Opmerking

Artikel 11 lid 3.b geeft aan, dat in alle parken evenementen kunnen worden gehouden. Niet in de 'regels' is aangegeven, dat dit alleen plaats kan hebben in het Amstelpark. Het verzoek is dit duidelijker in en uitsluitend op te nemen.

Beantwoording

In de bestemmingsomschrijving van artikel 11 (lid 1 onder n) staat aangegeven dat evenementen alleen zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'evenemententerrein'. Deze aanduiding is in de verbeelding alleen terug te vinden bij het Amstelpark.

Aangezien hiermee volledig conform de landelijke standaard wordt bestemd, zijn er geen mogelijkheden om dit duidelijker te regelen. Wel is in de toelichting aangegeven hoe het evenementenbeleid, dat voor het plangebied alleen voorziet in het toestaan van evenementen in het Amstelpark, is verwerkt in het bestemmingsplan (hoofdstuk 5, paragraaf 8).

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.27 Opmerking

Lid 13.1 (bestemming Maatschappelijk) geeft de omschrijving van de bestemmingen in zeer algemene zin aan. Waarom worden niet de gangbare omschrijving als scholen, kerken, zorginstellingen e.d. aangegeven?

Beantwoording

Ten behoeve van de leesbaarheid zijn de functies die worden beschouwd als maatschappelijke voorzieningen niet uitgeschreven in de bestemmingsomschrijving, maar is een uitgebreide opsomming opgenomen bij het begrip 'maatschappelijke dienstverlening' (zie ook regels voorontwerpbestemmingsplan Buitenveldert 2013, artikel 1.59). Daarnaast is het beperken van de bestemming tot het slechts toestaan van de functie die reeds aanwezig is weinig flexibel en niet toekomstbestendig. Het Stadsdeel is groot voorstander van het kunnen bieden van flexibiliteit middels het toestaan van uitwisselbaarheid van functies. Met name bij maatschappelijke voorzieningen is het van belang dat de vestigingsmogelijkheden niet bemoeilijkt worden middels het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.28 Opmerking

Op de plankaart is geen aanduiding in de legenda omschreven van:

- B-GW

- B-VM

- (dv) aan de Amstelveenseweg even zijde in het blok huisnummer 910 en hoger.

Bovendien verlangt adressant een uitleg over de aanduiding (W) boven Het Kleine Kalfje.

Beantwoording

In de legenda zijn B-GW en B-VM in de linkerkolom bovenaan te vinden. Het betreffen de bestemmingen Bedrijf – Gemeentewerf en Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG. De aanduiding (dv) is terug te vinden in de tweede kolom van de legenda, in het midden en staat voor 'dienstverlening'.

De aanduiding (w) is terug te vinden in de derde kolom van blad en staat voor 'wonen' en bestemd daarmee de boven het restaurant aanwezige woning. Overigens ontbreekt in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Horeca nog een koppeling met deze aanduiding. Deze zal worden aangebracht.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Wel zal in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Hotel worden toegevoegd dat een woning toegestaan is bij de functieaanduiding "wonen".

9.29 Opmerking

Gaarne uitleg over de aanduiding WRC [vrij] in het villawijkje Warmelo-Van der Boechhorststraat.

Beantwoording

De aanduiding WR-C betreft de afkorting van de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie. De aanduiding [vrij] staat voor 'vrijstaand' en is toegekend aan de vrijstaande bebouwing. De dubbelbestemming voorziet in een sloopregeling, waarbij iedere sloopactiviteit aan een vergunningplicht is onderworpen. Omdat het bij de vrijstaande bebouwing de cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast bij kleinschalige sloop, is een aanduiding "vrijstaand" opgenomen, waarbij in de regels (artikel 20 voorontwerpbestemmingsplan) een uitzondering is opgenomen voor de sloopvergunningplicht. Wel zal in tegenstelling tot het voorontwerpbestemmingsplan, de sloopregeling

gaan gelden voor panden met een orde 1 waardering. Hiervoor dient voorkomen te worden dat de aanwezige architectonische kwaliteiten door sloop teniet gedaan worden.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.30 Opmerking

Het tramhuisje aan de ingang van het Amsterdamse Bos is niet aangegeven. Ook niet in de 'Regels'.

Beantwoording

De opmerking wordt onderschreven.

Conclusie

Deze opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. In de verbeelding zal een bouwvlak worden ingetekend op de locatie van het tramhuisje, met een maatvoering voor de bouwhoogte.

9.31 Opmerking

Onder de oude ingang van het Amsterdamse Bos op de Amstelveenseweg 942-948 liggen leidingen, welke niet zijn aangegeven.

Beantwoording

In bestemmingsplannen wordt ondergrondse infrastructuur alleen opgenomen, als hiervoor regels vastgesteld moeten worden. Het gaat dan vaak om leidingen waarvoor voorkomen moet worden dat deze schade ondervinden als gevolg van bodemverstoringen, omdat beschadigen aan dergelijke leiding gevolgen kunnen hebben voor de volksgezondheid.

Ter plaatse van de Amstelveenseweg 942-948 zijn weliswaar kabels en leidingen aanwezig onder het maaiveld, maar deze zullen bij beschadiging geen noemenswaardige gevolgen hebben voor de volksgezondheid.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.32 Opmerking

De aanduiding 'sgd-vo' is niet op de plankaart aangegeven. Vermoedelijk achter Amstelveenseweg 1124.

Beantwoording

De opmerking wordt onderschreven.

Conclusie

Deze opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. In de regels zal de functieaanduiding 'sgd-ov' opgenomen worden.

Adressant 10

10.1 Opmerking

Op de plankaart is de bestaande bebouwing ingetekend. Voor Ouborg 9 geldt echter dat de bestaande bebouwing onjuist is ingetekend: de vergunde en gerealiseerde uitbouw is niet ingetekend op de plankaart. Verzocht wordt dit te corrigeren.

Beantwoording

Het bestemmingsplan voorziet in een regeling waarbij het bouwrecht is vastgelegd als percentage van het perceel. In het geval van Ouborg 9 is er sprake van een bebouwingspercentage van 40%. Het gebouw op het perceel Ouborg 9, zoals dit gerealiseerd is, past in het geheel binnen dit percentage en is derhalve juist opgenomen in het bestemmingsplan. Het kan zijn dat adressant uit de topografische ondergrond van de verbeelding heeft opgemaakt dat de uitbouw niet is bestemd, aangezien in de ondergrond deze uitbouw inderdaad nog niet is ingetekend. De ondergrond heeft echter geen rechtskracht, is derhalve niet leidend bij het bepalen van bouwmogelijkheden en dient voornamelijk voor oriëntatie.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

10.2 Opmerking

De dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie introduceert een sloopvergunningstelsel, waarbij de vergunningplicht ook geldt voor de sloop van onderdelen. Het betreft hier dus een ernstig beperkende bestemming.

Deze bestemming is toegekend aan panden aan de hand van een advies van het Bureau Monumenten & Archeologie (BMA), waarin een koppeling is gelegd met waarderingskaarten van het oude AUP. Aan de panden met de adressen Europaboulevard 55 t/m 59, De Borch 2, 3, 4 en 6 en Ouborg 9 zijn ordes toegekend, op basis van waarden die op deze percelen evident niet aanwezig zijn. De oorspronkelijke bebouwing is niet meer aanwezig op deze percelen, het zijn geen monumentale opstallen of opstallen met bijzondere karakteristieken, met waardevolle cultuurhistorische elementen of percelen met een bijzonder aanzicht/parcellering. Verzocht wordt om hier de dubbelbestemming te schrappen.

Beantwoording

De sloopvergunning is niet gekoppeld aan strenge voorwaarden. De dubbelbestemming is meer een middel om te signaleren dat er cultuurhistorische waarden in het geding kunnen komen. Er is alleen een advies van BMA verplicht, dat het dagelijks bestuur zal betrekken in het besluit over de aanvraag. Het advies hoeft niet positief te zijn.

Daarnaast geldt voor genoemde adressen dat hieraan eveneens een bouwaanduiding 'vrijstaand' is toegekend. Conform artikel 20.2.2 onder b van het voorontwerp is het slopen van onderdelen bij deze gronden toegestaan, de sloopvergunningplicht geldt alleen bij sloop/nieuwbouw. Zoals bij de beantwoording van opmerking 9.29 is aangegeven, zal de sloopvergunningplicht ook gaan gelden voor vrijstaande panden met een orde 1 waardering.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

10.3 Opmerking

Adressant vindt de gebruiksregels van de bestemming Wonen ten aanzien van huisgebonden beroep en bedrijf te beperkend. Het maximum van 60 m², danwel het maximum van 40% is niet afdoende ruimtelijk gemotiveerd.

Beantwoording

Genoemde maxima vormen waarborg voor het ondergeschikt kunnen achten van huisgebonden beroep/bedrijf, ten opzichte van de woning. Dit wil niet zeggen dat grotere huisgebonden beroepen/bedrijven toegestaan kunnen worden, maar bij deze maxima kan in ieder geval op voorhand aangenomen worden dat deze ruimtelijk inpasbaar zijn. Overigens is in het geval van adressant sprake van grondgebonden woningen, die vallen onder regel 17.3.1 onder b. Hier geldt niet het maximum van 60 m², maar alleen het maximum van 40%. Het is dan ook mogelijk om de gehele eerste bouwlaag/begane grond voor huisgebonden beroep/bedrijf te benutten. Deze regel omvat een verruiming van de bestaande mogelijkheden voor huisgebonden beroep en bedrijf (zie artikel 11, vierde lid van bestemmingsplan Buitenveldert 2001), die voorzien in het zelfde maximum percentage, maar maximum oppervlak kennen van 50 m².

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

10.4 Opmerking

Adressant kan zich niet vinden in het voorschrift dat alleen bestaande kelder/souterrains zijn toegestaan. Dit is te beperkend en kent geen ruimtelijke motivering.

Beantwoording

In de planologie dient te allen tijde beoordeeld te worden of de maximale invulling van (bouw)rechten kan leiden tot ongewenste ruimtelijke situaties. In het vigerende bestemmingsplan bestaat het recht om kelders/souterrains te maken, tot het oppervlak van het gehele perceel. Indien hieraan maximaal invulling gegeven zou worden, dan zou elk perceel geheel onderkelderd kunnen worden. Dit is

ongewenst, aangezien dit verstrekkende gevolgen kan hebben op de grondwaterstand in dit gebied. Kelder worden dan ook pas toegestaan als blijkt dat deze gevolgen niet of nauwelijks zullen optreden, danwel gecompenseerd gaan worden.

Omdat deze regeling een zogenaamde “binnenplanse afwijking” is, geldt hiervoor volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dezelfde procedure als voor een normale omgevingsvergunning. Er zal dan ook wat betreft de vergunningverlening (indien de aanvraag compleet is) geen vertraging opgelopen worden ten opzichte van een bouwplan waarin geen kelder is opgenomen.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

10.5 Opmerking

Adressant kan zich niet vinden in het voorschrift dat erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied en in het achtererfgebied grenzend aan openbare ruimte niet hoger mogen zijn dan 1 meter. Dit geeft te weinig mogelijkheden voor afscheidingen ten behoeve van privacy.

Beantwoording

Met deze regeling sluit het Stadsdeel aan bij de mogelijkheden voor het vergunningvrij bouwen. Zodoende wordt voorkomen dat er erfafscheidingen worden geplaatst, die alle zicht op de bebouwing kunnen ontnemen en zodoende het gebied de uitstraling geeft waarbij naar de achterzijde van tuinen gekeken wordt, in plaats van de voorzijde.

De door adressant gewenste privacy kan ook op andere wijze verkregen worden dan het plaatsen van hoge erfafscheidingen, zoals het planten van (hoog) opgaande beplanting.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

10.6 Opmerking

Bij de bestemming Wonen blijkt uit de bouwregels dat bij maximum bebouwingspercentages lager dan 100%, dit maximum percentage tevens geldt voor het perceel. Hiermee geldt het percentage voor het hele bouwvlak waar meerdere percelen in voorkomen en ook voor het individuele perceel. Indien in de bestaande situatie meer dan 40% van het gehele bouwvlak is bebouwd doordat op een aantal percelen dit percentage is overschreden, dan heeft degene die niet 40% van het perceel heeft bebouwd geen bouwrechten meer. Het verzoek is dan ook om het percentage per perceel te doen gelden.

Beantwoording

De opmerking wordt onderschreven. De huidige regeling voorziet in het respecteren van bestaande rechten, waarbij het uitgangspunt geldt dat deze nooit zijn overschreden. Het maximum bebouwingspercentage is echter in het verleden een aantal keer (al dan niet vergund) overschreden, waardoor deze gerealiseerde overschrijdingen drukken op het bouwrecht van anderen. Dit is niet de intentie van het Stadsdeel. Het bouwrecht van 40% dient te gelden voor ieder perceel en zou niet afhankelijk moeten zijn van de mate waarin anderen binnen het gehele bouwvlak over dit maximum heen zijn gegaan.

Conclusie

Deze opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. De bouwregels voor gebouwen binnen de bestemming Wonen zal worden aangepast in die zin, dat daar waar een lager maximum bebouwingspercentage geldt dan 100%, dat dit percentage uitsluitend geldt per perceel.

10.7 Opmerking

Adressant vindt het bebouwingspercentage van 40% te beperkend en onvoldoende ruimtelijke gemotiveerd. Verzocht wordt het percentage te wijzigen naar 80%.

Beantwoording

Buitenveldert kan gezien worden als een wijk waar de Tuinstad-gedachte zeer goed geslaagd is en een optimale uitwerking van Algemeen Uitbreidingsplan van Van Eesteren. De bouwhoogten, locatie en grootte van de villa's zijn hierin op detailniveau bepaald, zodat een zorgvuldige balans in de stedenbouwkundige en functionele structuur van Buitenveldert kon ontstaan. Een belangrijk

uitgangspunt voor de vrijstaande bebouwing was, dat deze langs de groene stroken van Buitenveldert zouden komen en daar de overgang zouden verzorgen van de dichter bebouwde gebieden naar de groengebieden. Hierbij was van belang dat de doorzichten behouden konden blijven. Het toevoegen (i.c. de wens tot het verdubbelen) van bouwrechten, past niet binnen de stedenbouwkundige structuren en de Tuinstad-gedachte en zou onherstelbare schade kunnen aanbrengen.

Het overnemen van de reeds bestaande regeling voor het maximeren van het te bebouwen oppervlak tot 40% van het perceel voorkomt dat de kwaliteiten van Buitenveldert in stand blijven.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

10.8 Opmerking

Adressant verzoekt om het opnemen van een maximum bouwhoogte van 10 meter. Een maximum van 7 meter is te beperkend en onvoldoende ruimtelijk gemotiveerd. Adressant wijst erop dat uit het advies van BMA ook geen noodzaak tot een dergelijke beperking volgt.

Beantwoording

Net als bij opmerking 10.6 geldt dat deze bouwhoogte geen beperking of verruiming is, het betreft een bestaand recht. Er wordt vastgehouden aan deze maatvoering. De motivering hiervoor is dezelfde als bij de beantwoording van opmerking 10.7 is gegeven.

Ten aanzien van de opmerking van adressant dat uit het advies van BMA geen noodzaak zou volgen tot het "beperken" van de maximale bouwhoogte tot 7 meter is het tegenovergestelde waar. In het advies van BMA kan bij uitstek een noodzaak worden gevonden om de maximum bouwhoogte op 7 meter te houden, of zelfs te beperken (zie bladzijde 18 van bijlage 3 van het voorontwerpbestemmingsplan Buitenveldert 2013):

"Voor bebouwing met een huidige bouwhoogte van 7 meter is het onwenselijk om een derde, in sommige gevallen tweede, bouwlaag te vergunnen. Dit geldt voor alle groen gemarkeerde gebieden. In het bijzonder gaat de aandacht van BMA uit naar de monumentale patiowoningen aan Cannenburg en Weldam waarvoor het wenselijk is de bestaande bouwhoogte vast te leggen. De villa's in het zuidelijke deel van Opveld e.o. kunnen wel worden verhoogd tot een maximum van twee bouwlagen aangezien dit proces hier reeds vergevorderd is".

De adressen van de woningen, zoals genoemd in opmerking 10.2, zijn allen gelegen in de door BMA genoemde "groen gemarkeerde gebieden" (zie afbeelding bladzijde 18 van het advies van BMA), waarvoor geadviseerd wordt de bouwhoogte op 7 meter te laten, danwel te beperken tot 1 bouwlaag.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

10.9 Opmerking

Artikel 17.2.2 sub f bepaalt "ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' dienen de gebouwen vrijstaand te worden gebouwd". Onduidelijk is echter of de aanduiding Vrijstaand telkens geldt binnen het gehele bouwvlak of perceel.

Beantwoording

De aanduiding geldt voor het gehele bouwvlak en niet per perceel. In de theorie kan dit leiden tot één langgestrekt gebouw, mochten meerdere eigenaren hun bouwrecht over de volle breedte van het perceel willen benutten en dit tegelijkertijd willen aanvragen. Om dit te voorkomen, zal een aanscherping worden aangebracht in de begripsbepalingen.

Conclusie

Deze opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Het begrip 'vrijstaand' zal worden gewijzigd met dien verstande dat het gebouw vrijstaand wordt uitgevoerd binnen het betreffende perceel.

10.10 Opmerking

Adressant verzet zich tegen de verplichting dat het vrijstaande huizen dienen te zijn. Gevraagd wordt wat dit betekent in het geval van bijvoorbeeld een aanleun-/zorgwoning. Ook hier is weer sprake van een waardedrukkende beperking zonder afdoende ruimtelijke motivering.

Beantwoording

Wederom is ook hier geen sprake van een beperking en kan zelfs gesproken worden van een verruiming van mogelijkheden. In het vigerende bestemmingsplan Buitenveldert 2001 is in de bestemming Woningen (W9, toegekend aan de adressen zoals genoemd in opmerking 10.2) aangegeven dat uitsluitend aangebouwd mag worden, waar dat op de eerste dag van tervisielegging van het ontwerp van dat bestemmingsplan reeds het geval was. Zodoende is het in het huidige bestemmingsplan ook niet mogelijk geweest om vrijstaande gebouwen tegen elkaar aan te bouwen. Aanvullend zijn in het bestemmingsplan Buitenveldert 2001 regels gegeven voor de bouwmogelijkheden ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen (zie artikel 29 van dat bestemmingsplan). Deze regels komen niet terug in het nieuwe bestemmingsplan, waardoor er sprake is van een verruiming. Aanleun-/zorgwoningen op hetzelfde perceel zijn gewoon toegestaan, mits deze worden gerealiseerd binnen het maximum toegestane bebouwingspercentage. Ten aanzien van de verplichting om vrijstaand te bouwen, geldt hetzelfde als voor de beantwoording van de opmerkingen 10.7 en 10.8: de bebouwing in dit gebied kent een hoge cultuurhistorische waarde, mede door de bijdrage die het levert aan het tuinstadkarakter. Het feit dat het vrijstaand is uitgevoerd en niet hoger is gebouwd dan twee bouwlagen, zorgt ervoor dat het Tuinstad-principe in Buitenveldert is geslaagd. Het instandhouden van deze structuren wordt boven het individuele belang geplaatst.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Adressant 11

11.1 Opmerking

Adressant heeft een direct belang gelegen in het plangebied namelijk de locatie A.J. Ernststraat 1187. Het Stadsdeel is voornemens de bestemming op deze locatie te wijzigen van de huidige gemengde bestemming, naar een maatschappelijke. Omdat adressant op het digitaal beschikbare kaartmateriaal de bouwmogelijkheden niet exact kan aflezen, maakt deze een voorbehoud over het eventueel inperken van bouwmogelijkheden door bebouwingspercentages, bouwhoogtes etc. Adressant maakt kenbaar zich niet te kunnen vinden in enige beperking van de mogelijkheden op deze locatie. Op dit moment is zowel wonen, bedrijvigheid, kantoorfuncties alsmede een maatschappelijke functie mogelijk. Adressant houdt onverkort vast aan deze mogelijkheden. De nu opgelegde bestemming heeft een waardedaling van het vastgoed tot gevolg hebben, waardoor adressant planschade zal leiden.

Beantwoording

De locatie A.J. Ernststraat 1187 heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming Uit te werken Stedelijke Functies 3 (US3). In de voorschriften behorende bij deze bestemming zijn een aantal toegestane bestemming aangegeven voor de percelen A.J. Ernststraat 1187 en A.J. Ernststraat 1179. Er is echter ook aangegeven dat "op de genoemde gronden, behoudens het bepaalde in lid 4, slechts mag worden gebouwd overeenkomstig een rechtsgeldig uitgewerkt plan" (artikel 15, lid 2a). Lid 4 voorziet in de voorschriften ten aanzien van het voor het verplichte uitwerkingsplan. In het vijfde lid is een voorlopig bouwverbod opgenomen, dat pas opgeheven wordt als er een onherroepelijk uitwerkingsplan is, danwel een bouwplan wordt ingediend dat in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan en de Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar heeft afgegeven. Deze regeling heeft de bestaande situatie bevroren, waarbij het niet meer mogelijk is om te bouwen zonder een uitwerkingsplan. Bouwen is pas mogelijk, nadat het uitwerkingsplan is vastgesteld. Dit betekent kortweg dat het voor adressant thans onmogelijk is om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, zelfs al zou deze niet in strijd zijn met de bestemming. Er is derhalve geen sprake van bouwrecht.

Indien thans een uitwerkingsplan vervaardigd zou worden aan de hand van de voorschriften in artikel 15 (leden 1,3 en 4), dan zal dit niet direct leiden tot een bouwrecht. Het plan moet nog worden vastgesteld door het dagelijks bestuur, nadat het getoetst is aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening en het zes weken terinzage heeft gelegen voor inspraak. Ook een uitwerkingsplan dient te

worden getoetst aan de huidige beleidskaders, wet – en regelgeving en moeten voorzien in de mogelijkheid voor derden om eventuele bezwaren tegen de plannen te kunnen indienen.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt het bestaande gebruik positief bestemd, met een ruime maatschappelijke bestemming. Hiermee heeft adressant weer bouwrechten, waar de afgelopen 10 jaar geen sprake van geweest is. Ten opzichte van de huidige situatie betekent het nieuwe bestemmingsplan een evidente verbetering voor de mogelijkheden van adressant. Er kan dan ook geen sprake zijn van het leiden van planschade.

Adressant is met het Stadsdeel in overleg over een herontwikkeling op deze locatie. Bij deze herontwikkeling kunnen de voorwaarden uit artikel 15 als kader gebruikt worden voor een nieuw ontwerp van deze locatie, maar door de uitwerkingsverplichting niet langer op te nemen in het bestemmingsplan, kan ook buiten dit kader een plan worden opgesteld. De deelraadscommissie Ruimte & Wonen van Stadsdeel Zuid heeft op 7 december 2011 aangegeven positief te staan tegenover de herontwikkeling van deze locatie, waardoor het niet langer meer de vraag is óf er iets wordt gebouwd, maar wát er gebouwd. Hierbij geldt voor het dagelijks bestuur dat de ontwikkeling zowel voor adressant gunstig is, maar ook aansluit bij de ontwikkelingen op de Zuidas, het woon- en leefklimaat van de bewoners in de directe omgeving geen hinder zal ondervinden, de relevante actuele beleidskaders gehanteerd worden en de ontwikkeling zich verhoudt met de criteria van een goede ruimtelijke ordening. Om het een en ander toch te kunnen verankeren voor de toekomst, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een herontwikkeling van de locatie, waarbij de voorwaarden van de huidige uitwerkingsplicht als voorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen. In de toelichting is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen voor deze ontwikkeling, waarbij enkele onderzoeksplichten vooruit zijn geschoven naar de nog te doorlopen wijzigingsprocedure.

Ten aanzien van de bouwhoogte en bebouwingspercentage:

Adressant verzoekt deze waarden te behouden. Dit is gedaan: de maximale bouwhoogte bedraagt in het bestemmingsvlak bedraagt 18 meter en het bebouwingspercentage bedraagt 54%, wat 50% was. Er is een hoger percentage toegekend, omdat het bestemmingsvlak iets is verkleind ten behoeve van openbare ruimte.

Conclusie

Deze opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan, in de regels zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen voor het onder voorwaarden kunnen herontwikkelen van de locatie A.J. Ernststraat 1187.

Adressant 12

12.1 Opmerking

Toen de bouwvergunning voor Hospice Immanuel werd verleend, was ter plaatse de bestemming 'Wonen' van kracht. Deze bestemming dient gehandhaafd te blijven. De omschrijving van het begrip Maatschappelijk is uitermate ruim. Mocht het hospice ooit verhuizen, dan zou onder de voorgestelde bestemming een kerk of een belastingkantoor op de locatie gevestigd mogen worden, wat een ingrijpende verandering van de ruimtelijke ordening te plaatse zou betekenen.

Beantwoording

Een hospice is een voorziening waar naast het wonen, ook intensieve zorg plaatsvindt. Het is vergelijkbaar met een verzorgingshuis, maar dan op kleinere schaal. Zelfstandig wonen is hier niet meer aan de orde.

De hospice wordt meer recht aangedaan als deze als maatschappelijke dienstverlening wordt bestemd.

Maatschappelijke voorzieningen hebben een belangrijke functie voor de samenleving en hebben steeds vaker behoefte aan panden met een kleiner oppervlak. Mocht de hospice ooit vertrekken, dan is deze locatie bij uitstek geschikt voor buurtverzorgende maatschappelijke voorzieningen. Een belastingkantoor is niet toegestaan binnen deze bestemming. Een kerk is wel mogelijk, maar er zal bij een beperkt oppervlak, zoals dat in onderhavig geval aan de orde is, niet leiden tot ingrijpende veranderingen van de ruimtelijke ordening ter plaatse. Omdat de locatie zich tevens uitstekend leent voor bewoning, zal wel de bestemming Wonen uit het vigerende bestemmingsplan gehandhaafd blijven.

Conclusie

Deze opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. De hospice zal zowel een maatschappelijke bestemming krijgen, als een Woon-bestemming.

12.2 Opmerking

Op de verbeelding staan enkele fouten.

1. Op de kaart staat het bouwvlak van Amstelveenseweg 717, evenals op de kadastrale kaart, kleiner ingetekend dan dat van beide naastgelegen woningen. De praktijk heeft dit gegeven achterhaald, het feitelijk gebruiks- en bouwvlak is sinds jaar en dag even groot als dat van de aanpalende percelen. Ook is het geheel in overeenstemming met het terrein zoals aangegeven op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan.
2. Op de kaart staan de maximale goot- en bouwhoogte van de nummers 727 en 729 genoteerd als lager dan dat van de direct naastgelegen woningen. Beide woningen zijn identiek aan de woningen ten noordzijde ervan.

Beantwoording

Ten aanzien van Amstelveenseweg 717: de kadastrale kaart laat zien waar de grenzen lopen van de gronden die in eigendom zijn, danwel in erfpacht zijn uitgegeven. Huurovereenkomsten staan hier niet op aangegeven, want deze leiden niet tot aanpassingen aan de kadastrale grenzen. Hier is in onderhavig geval sprake van.

In het huidige bestemmingsplan Buitenveldert 2001 zijn de bouwrechten uitgedrukt als percentage van het oppervlak van het perceel. Aangezien het perceel van Amstelveenseweg 717 kleiner is dan de belendende percelen, is het bouwrecht ook minder. Door nadrukkelijk een koppeling te maken met het kadastrale perceel, kan het bouwrecht niet worden vergroot door het in erfpacht nemen of het huren van additionele stukken grond. Dit uitgangspunt is in het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 gerespecteerd door de verhuurde of in erfpacht genomen stukken grond wederom niet toe te voegen aan het oppervlak aan de hand waarvan het bouwrecht bepaald wordt, door deze additionele stukken grond op te nemen in het bouwvlak. Op deze manier wordt de bestaande regeling op een modernere manier beleidsneutraal overgenomen. Overigens heeft deze wijze van bestemmen geen gevolgen voor de wijze waarop de onbebouwde gronden gebruikt en (vergunningvrij) bebouwd mogen worden. Ten aanzien van Amstelveenseweg 727 en 729: hier zijn de bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Aangezien deze rechten niet overeenkomen met de feitelijke situatie, is er geen belang gediend bij het vasthouden aan de oude rechten. De opmerking wordt derhalve onderschreven.

Conclusie

Deze opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. De bouwhoogte van Amstelveenseweg 727 en 729 zal worden gewijzigd naar 8 meter, de goothoogte zal niet langer terugkomen in de verbeelding.

12.3 Opmerking

De nota van uitgangspunten behandelt de belangrijke woonfunctie als een "woonwerksituatie". In het onderdeel Regels staat "Wonen" op de 17^e plaats. Dit onder Artikel 17 en niet – zoals te verwachten is – onder artikel 1. Het voorontwerp heeft meer aandacht voor economische belangen dan voor de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Wat ontbreekt is een afweging ten aanzien van de mogelijke inbreuk op de het woon- en leefklimaat ten gevolge van de nieuwe mogelijkheden waarvan het planontwerp rept.

Beantwoording

De bestemmingsregels (artikel 3 en verder) worden gerangschikt op alfabetische volgorde, zoals dit wettelijk is voorgeschreven. Dit betreft dan ook geenszins een beleidmatige rangschikking, waarbij het economische belang boven het woonbelang geplaatst zou zijn. Het bestemmingsplan beschermt de woonfunctie juist door nieuwe ontwikkelingen niet in het bestemmingsplan toe te staan, tenzij hiervan vaststaat dat dit geen onacceptabele effecten heeft op het woon- en leefklimaat. Er behoeft dan ook geen afweging te worden gemaakt wat de mogelijk inbreuk is van nieuwe ontwikkelingen, deze afweging vindt plaats in het kader van de desbetreffende ontwikkeling.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.4 Opmerking

In het bestemmingsplan zijn geen maatregelen voor het handelen bij calamiteiten vanwege het vliegverkeer onbehandeld. Een omissie die alsnog in het bestemmingsplan behandeld dient te worden.

Beantwoording

Het valt buiten het bestek van het bestemmingsplan om een overzicht van maatregelen voor het handelen op te nemen in het geval van calamiteiten. Het opnemen van dergelijke maatregelen mist iedere ruimtelijke relevantie en zou ook niet effectief en efficiënt zijn, mocht onverhoopt een calamiteit plaatsvinden.

Het enige wat het bestemmingsplan kan doen, is voorkomen dat de kans op calamiteiten toeneemt als gevolg van hoge bebouwing of vogelaantrekkende functies. Dit wordt dan ook in het bestemmingsplan niet toegestaan.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.5 Opmerking

In het oosten van het plangebied is het groepsrisico vanwege leiding W-534-39 onverminderd hoog. Het voorontwerp benadert dit passief, verwijst naar Gasunie en bevoegd gezag. Echter, het bij calamiteit geschatte aantal slachtoffers is dermate groot dat bestuurlijke passiviteit uit den boze is. De risico's kunnen en dienen voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan afdoend te zijn afgedekt.

Beantwoording

Bij de voorbereiding van het voorontwerpbestemmingsplan waren nog niet alle onderzoeken gereed. Inmiddels is dit wel het geval en is dan ook in het ontwerpbestemmingsplan een verantwoording voor de overschrijding van het plaatsgebonden risico en groepsrisico vanwege genoemde gasleiding opgenomen in de toelichting.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Wel zal het het een en ander tekstueel worden aangevuld in de toelichting.

12.6 Opmerking

Voor de verlenging van tramlijn 5 naar het Amsterdamse Bos is een ruimtelijke reservering opgenomen. Gesteld wordt dat het bestemmingsplan zonder deze voorziening door B&W van Amsterdam wel eens niet zou kunnen worden goedgekeurd. Vragen hierbij zijn:

3. Uit welk stuk of welke stukken blijkt de eis van B&W?
4. Waarom heeft het stadsdeelbestuur in deze niet daadkrachtiger opgetreden?
5. Is het stadsdeelbestuur bereid dit alsnog te doen opdat deze ruimtelijke reservering wordt geschrapt?

Beantwoording

De ruimtelijke reservering komt rechtstreeks uit de structuurvisie van de gemeente Amsterdam "Structuurvisie Amsterdam 2040 *Economisch sterk en duurzaam*".

Het college van Burgemeester en Wethouders/ gemeenteraad verlangt dat dergelijke ruimtelijke reserveringen worden opgenomen in bestemmingsplannen. Dit wil echter niet zeggen dat het opnemen van ruimtelijke reserveringen in alle gevallen reserveringen voor ongewenste ontwikkelingen inhouden. In het geval van het doortrekken van tramlijn 5 is er juist sprake van een volgens het stadsdeelbestuur wenselijke ontwikkeling.

Dat het een wenselijke ontwikkeling betreft, is ook terug te vinden in het visiedocument Buitenveldert in Balans. Hierin is onder andere door bewoners en ondernemers van Buitenveldert aangegeven dat het noodzakelijk is om het openbaar vervoer verbeterd dient te worden in Buitenveldert en dat het doortrekken van tramlijn 5 naar het Gelderlandplein (en op langere termijn naar het Amsterdamse Bos) hier een grote rol in kan vervullen. Het stadsdeelbestuur onderschrijft deze stelling.

Het aanvechten van het opnemen van de ruimtelijke reservering is dan ook niet aan de orde. Integendeel, in de reactie op de concept-structuurvisie heeft het stadsdeelbestuur zelfs gepleit voor het opnemen van de ruimtelijke reservering. Tevens is in het kader van de ombouw van de Amstelveenlijn door het stadsdeelbestuur gepleit voor het doortrekken van tramlijn 5, aangezien in de voorkeursvariant van de Stadsregio de halte aan de A.J. Ernststraat komt te vervallen (zie ook

beantwoording opmerking 16.7) Er bestaat derhalve geen aanleiding en bereidheid om de centrale stad te verzoeken deze ruimtelijke reservering te schrappen.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.7 Opmerking

Stadsdeel Zuid zet ambitieus in op het realiseren van hotelkamers. Bestaande kantoren kunnen worden omgebouwd tot hotel. Gesteld wordt dat bij kantoren voldoende parkeerruimte is, wordt het kantoor een hotel, dan zou er geen parkeerprobleem ontstaan. Echter, de parkeernorm voor kantoren is laag en derhalve de parkeerruimten beperkt. Voor hotels zullen de aan kantoren toegestane parkeerruimte niet volstaan. Aansluiting bij de parkeernormsystematiek is hier gewenst. Voorkomen dient te worden dat parkeerruimte wordt gevonden door deze te ontnemen van bewoners. Dit dient in de regels te worden vastgelegd in de artikelen 6.5.1 en 6.5.2.

Beantwoording

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van de omzetting van kantoor naar hotel (artikel 6.5.1), zijn twee voorwaarden voor het verkeer en parkeren ten behoeve van hotels opgenomen: de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn en er dient voldaan te worden aan het parkeerbeleid van het stadsdeel. Met de eerste voorwaarde wordt aangestuurd op het gelijk houden of licht toenemen van de verkeersaantrekkende werking. Zo dient door de initiatiefnemer inzichtelijk te worden gemaakt dat het verkeer als gevolg van personeel en bezoekers geen onacceptabele gevolgen zal hebben op de afwikkeling van verkeer in de directe omgeving.

De tweede voorwaarde zorgt ervoor dat inzichtelijk wordt gemaakt dat de parkeerbehoefte van een hotel ten opzichte van een kantoor er niet voor zal zorgen dat de woon- en leefomgeving hier hinder van ondervindt. Het parkeerbeleid van het Stadsdeel voorziet niet in normen voor dit gebied, maar vraagt om maatwerk. Dit wil echter niet zeggen dat er geen normen gehanteerd worden in het maatwerk, maar dat deze niet (uitsluitend) leidend zijn in de eindconclusie of de nieuwe parkeerbehoefte hinder kan veroorzaken. Bij het maatwerk kan dan ook bekeken worden wat de parkeerdruk is in het gebied, wat de feitelijke parkeervraag zal zijn (in plaats van het vergelijken van theoretische normen) en in hoeverre de parkeerbehoefte het hoofd geboden kan worden middels alternatieve parkeeroplossingen of vervoerswijzen.

Mocht uit de informatie van de initiatiefnemer niet voldoende blijken dat aan beide voorwaarden zal worden voldaan, dan zal er geen medewerking worden verleend aan de wijziging van het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.8 Opmerking

Het bestemmingsplan geeft het volgende aan: indien legalisatie van een illegale situatie niet mogelijk en indien er geen zwaarwegende omstandigheden hiertoe aanleiding geven, kan incidenteel een gedoogbeschikking onder voorwaarden worden verleend.

Anders gezegd: als legalisatie niet mogelijk, en er geen aanleiding is om te gedogen, dan kan er dus gedoogd worden. Deze omschrijving is strijdig met zichzelf en dient te worden vervangen door een omschrijving waaruit kan blijken wat de planopsteller meende mede te delen.

Beantwoording

Adressant stelt dat legaliseren en gedogen synoniem zijn aan elkaar zijn. Dit is onjuist. Legaliseren is het omzetten van een illegale situatie naar een legale situatie, door hiervoor de noodzakelijke vergunningen en andere toestemmingen te verlenen. Gedogen is het behouden van een illegale situatie met instemming van het bevoegd gezag. Met een gedoogbeschikking wordt de illegale situatie omschreven en kan aangegeven worden in welke gevallen er niet langer sprake is van een acceptabele illegale situatie en handhavend opgetreden zal worden. Er is derhalve geen sprake van een met zichzelf strijdige opmerking.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.9 Opmerking

Het uitgangspunt voor het Gijsbrecht van Aemstelpark is een groene, park- tot tuinachtige omgeving in een stedelijke context. Adressant vraagt zich af dat met deze constatering het mogelijk is dat het westelijke deel van het park er als een vod bijligt. Het is gewenst, maar nagelaten de uitvoering en het dagelijks onderhoud in het plan te betrekken.

Beantwoording

De uitvoering van onderhoud en beheer staat los van het bestemmingsplan; het is niet afhankelijk van het bestemmingsplan hoe intensief het groen ter plaatse wordt onderhouden. Wat wel kan en ook gedaan is, is ervoor zorgen dat het park als zodanig wordt gebruikt en de bouwmogelijkheden tot een minimum beperken. Zodoende wordt in ieder geval gewaarborgd dat het primaire gebruik park blijft en dat andere functies daar te allen tijde ondergeschikt aan zijn.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.10 Opmerking

De toelichting spreekt van het ontsluiten van het groen, het verbeteren van de entrees van de parken. Nu het groen toegankelijk dient te zijn, dient in het plan tevens te worden vastgesteld dat toegangsversperrende hekken verwijderd gaan worden. Tevens wordt niet begrepen wat er groen is aan een bruine kroeg.

Beantwoording

De in de toelichting omschreven visies voor de parken van Buitenveldert, worden niet via het bestemmingsplan uitgevoerd, maar zal verder worden uitgewerkt in inrichtingsplannen. Het bestemmingsplan treedt hierin slechts faciliterend op.

Ten aanzien van het toekennen van de bestemming Groen aan horeca: in het Amstelpark zijn alle gebouwen bestemd als Groen. Dit is gedaan om in eerste instantie te onderstrepen dat het voorzieningen zijn die ten dienste staan aan het park en in tweede instantie om het mogelijk te maken dat de bebouwing te allen tijde in gebruik genomen kan worden ten behoeve van het park. Het huidige gebruik is overigens wel altijd toegestaan, wat gedaan is door het opnemen van functieaanduidingen.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.11 Opmerking

Artikel 1.61 benoemt voorzieningen van openbaar nut en herintroduceert de openbare telefooncel. Het aantal cellen en het door deze bouwwerken geen gebouwen zijnde in te nemen oppervlak zijn niet gemaximeerd. Handhaving van deze benoeming kan resulteren in terreinen volgezet met telefooncellen. Verwezen wordt naar een uitspraak van de Raad van State.

De telefooncel is een relikwie en dient als nutsvoorziening te worden geschrapt.

Beantwoording

Er zijn nog telefooncellen aanwezig in het stadsdeel (zie bijvoorbeeld hoek Willem van Weldammelaan met A.J. Ernststraat, of hoek Van Boshuizenstraat met Buitenveldertselaan), waardoor deze gewoon nog steeds genoemd moeten worden in het bestemmingsplan. Bovendien is de grond in eigendom van de gemeente, waardoor er op het gebied van erfpacht of verhuur van gronden nog voorwaarden gesteld kunnen worden.

De verwijzing naar de uitspraak treft geen doel, aangezien deze inhoudelijk geen relatie heeft met de opmerking. Deze gaat namelijk over de garagevergunning van Tennispark Buitenveldert (waarbij het betoog van het Tennispark Buitenveldert dat de te realiseren parkeerplekken niet ten dienste hoeven te staan aan het tennispark slaagt) en niet over het volzetten van een terrein met bouwwerken door het ontbreken van maximale maatvoeringen.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.12 Opmerking

De bestemmingen waarvoor de gronden worden aangewezen, zijn per artikel alfabetisch geordend. Deze ordening brengt geen onderscheid in hoofd- en ondergeschikte doeleinden, wat inhoudt dat deze nevenschikkend zijn. Nergens in het gehele bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen die als a. zijn geordend en de bestemmingen geordend als b, c en zo verder het alfabet langs. Ook worden nergens grenzen gesteld aan de omvang van de diverse bestemmingen. Dit houdt voor bijvoorbeeld de voor sport aangewezen gronden geheel en al kunnen worden ingenomen door bijvoorbeeld nutsvoorzieningen, telefooncellen. De gronden mogen ook naar wens en willekeur geheel als verkeersareaal worden ingericht. De voor sport bestemde gronden mogen één en al straat worden. Alleen “parkeervoorzieningen” zijn beperkt met een aanduiding, de overige bestemmingen niet en kunnen grenzeloos worden toegepast. Voor een goede ruimtelijke ordening dient er een algemene regel te worden opgenomen waaruit blijkt dat alle aanduidingen in het bestemmingsplan onder a. de primaire bestemming zijn en dat alle volgende bestemmingen onder b. et cetera ondergeschikte doeleinden zijn uitsluitend ten dienste van a.

Beantwoording

Deze opmerking is inhoudelijk vergelijkbaar met de opmerkingen 6.1 en 9.1. Er wordt dan ook mede verwezen naar de beantwoording van deze opmerkingen.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.13 Opmerking

Het project Sportas krijgt ruim aandacht en loopt vooruit op de Olympische Spelen van 2028 in Amsterdam. Het zou losse elementen tot een groot geheel moeten verbinden. Het gebied waarom het gaat ligt buiten het plangebied. Wat dit betekent voor de ruimtelijke ordening van Buitenveldert is niet bekend. In het bestemmingsplan zijn geen regelingen opgenomen voor het project en worden geen concrete voorstellen gedaan om te anticiperen op de Sportas of de Olympische ambitie, omdat deze nog niet concreet zijn uitgedacht.

In tegenspraak tot wat het voorontwerp stelt, maakt het project geen deel uit van het gebied dat vanuit Amsterdam meedingt naar de organisatie van de Olympische Spelen in 2028 en heeft het Kabinet het plan tot meedingen niet omarmd. Verwijzingen naar de komst van de Olympische Spelen dienen uit het voorontwerp te worden verwijderd. Nu de gedachte tevergeefs is om de Olympische Spelen naar Amsterdam te halen, dient het door deze gedachten ontstane scheve beeld en oneigenlijke behandeling van sport in Buitenveldert te worden voorkomen.

Beantwoording

Bij de beantwoording van opmerking 6.2 wordt reeds een antwoord gegeven een vergelijkbare opmerking.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.14 Opmerking

Uit het in de toelichting van het bestemmingsplan vermelde sportbeleid, worden de volgende opmerkingen gemaakt:

1. naschoolse opvang danwel buitenschoolse opvang is iets geheel anders dan kinderdagopvang in een kinderdagverblijf. Niet is in te zien hoe een kinderdagverblijf kan worden gecombineerd met sport. Uit het plan moet blijken dat deze combinatie niet zal voorkomen;
2. “Sport en bewegen in de buurt” geeft aan: “een beperkt sportaanbod in stadswijken werpt drempels op”. Dit wordt als planonderdeel aangehaald terwijl in de wijk recent veel sportgebieden zijn weggesaneerd danwel op het punt staan te worden weggesaneerd (ABN Amro, Zuidas, VU). De overblijvende ruimte is klein en alleen al daardoor ongeschikt voor een uitgebreid sportaanbod;
3. De structuurvisie Amsterdam stelt dat de beschikbare grond voor meerdere doeleinden moet worden benut. Sportvoorzieningen moeten worden gestapeld, functies moeten worden geclusterd en verdeel over de tijd worden gecombineerd. Hiermee wordt voorgesteld om – in bijvoorbeeld Tennispark Buitenveldert – op verschillende momenten van de dag verschillende sporten te beoefenen. De gedachte aan stapeling verdeeld over de tijd scheidt geen duidelijkheid ten aanzien van de ruimtelijke aspecten ervan, past niet in het bestemmingsplan en dient hieruit te worden verwijderd;

4. Het Stadsdeel concludeert dat sportaccommodaties een eigen sportbestemming krijgen. Dit is bijzonder, temeer daar ze in het vigerende bestemmingsplan reeds een eigen bestemming hebben. Die goed geformuleerde bestemming dreigt nu te worden vervangen door een weids en daarmee niet bepalend "sportvoorziening";
5. In de toelichting staat bij de Sportnota van het stadsdeel "PM nog vast te stellen". Het is onjuist om zonder vastgestelde nota enige mate van flexibiliteit op te nemen in het gebruik van de bebouwing;
6. Het begrip sport is niet gedefinieerd. Voor een goede ruimtelijke ordening dienen de bestemmingen bij de naam te worden genoemd, zoals "korfballen", "tennissen".

Beantwoording

1. Zie beantwoording opmerking 6.8;
2. In het bestemmingsplan worden geen voorstellen gedaan om het bestaande sportaanbod uit te breiden en ook niet de indruk gewekt dat de buiten het plangebied gelegen weg te saneren sportvoorzieningen binnen het plangebied terug zouden moeten komen. Het wordt in het plangebied wel mogelijk gemaakt om de bestaande sportvoorzieningen intensiever te gebruiken, door het gebruik niet langer te beperken tot slechts het uitoefenen van één sport en het mogelijk maken van sportondersteunende voorzieningen;
3. Vanuit de visie op dit gebied en het bieden van ruimte voor autonome ontwikkelingen (waaronder dubbel gebruik van de sportvoorzieningen) staat vast dat de goede ruimtelijke ordening gebaat is bij de Sport-bestemming. Bij het voort laten bestaan van de huidige wijze van bestemmen, biedt het bestemmingsplan geen enkele flexibiliteit voor het gebruik van het tennispark, is het plan weinig toekomstbestendig en dient geen maatschappelijk belang. Zie ook beantwoording opmerking 6.3;
4. Zie beantwoording opmerking 12.14, 3^e punt.
5. Zie beantwoording opmerking 9.8;
6. Zie beantwoording opmerking 12.14, 3^e punt.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.15 Opmerking

De twee sportterreinen Sportpark Triaz en Tennispark Buitenveldert zijn zowel fysiek als qua bedrijfsvoering dusdanig verschillend van elkaar, dat een gescheiden behandeling in het bestemmingsplan, elk met een eigen doeleindenomschrijving, gerechtvaardigd zijn.

Beantwoording

De wijze van exploiteren van een sportvoorziening is niet relevant voor het bestemmingsplan. De overweging dat de ene sportvoorziening groter is dan de andere voorziening, maakt het nog niet noodzakelijk om hier verschillende bestemmingen aan toe te kennen. Er is geen ruimtelijk relevant verschil in het gebruik van de onbebouwde gronden door verschillende sporten. Zie verder beantwoording opmerkingen 6.3 en 12.14, 3^e punt.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.16 Opmerking

De toelichting zegt over het tennispark: "De hoogte van lichtmasten is beperkt tot 8 meter, Dit is in overeenstemming met de wens van omwonenden en de uitbaters van de sportterreinen". Dit is in tegenspraak met de waarheid, omdat Triaz zich niet bewust is van de veronderstelling dat lichtmasten onderwerp van gesprek zijn, er alleen maar sprake kan zijn van één uitbater en niet van meervoud en in het verleden honderden bezwaar hebben aangetekend tegen de komst van lichtmasten. Deze bezwaren zijn gehonoreerd omdat de belangen van omwonenden zwaarder wegen dan die van de uitbater/ondernemer. Gevraagd wordt waaruit de wens van omwonenden blijkt, of er lichtonderzoek is gedaan en of de invloed van een en ander op de leefruimten van de honderden omwonenden is onderzocht.

Beantwoording

Deze opmerking vertoont gelijkenissen met opmerking 6.4. Verwezen wordt naar de beantwoording van die opmerking.

Er is geen lichtonderzoek uitgevoerd en de invloed op de leefruimten van de honderden omwonenden is eveneens niet onderzocht. Dit is niet gedaan om de uitkomsten van dergelijk onderzoek niet zullen leiden tot een ander standpunt. Bij bijna alle sportvoorzieningen in Amsterdam staan lichtmasten, ook bij de sportvoorzieningen die midden in de stad gelegen zijn. Er bestaat geen verschil tussen de lichthinder die de omwonenden daar ervaren en lichthinder die zou kunnen optreden vanwege de lichtmasten bij Tennispark Buitenveldert.

De omstandigheid dat in het verleden ontwikkelingen op het tennispark zijn tegengegaan, wordt niet gezien als aanleiding om op voorhand een beleidsmatige gewenste ontwikkeling in het bestemmingsplan uit te sluiten.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.17 Opmerking

Volgens het vigerende bestemmingsplan is een bij tennis passende winkel aanwezig. Een vergaderzaal niet. Het feit dat in het voorontwerp "vergaderzaal", "vergaderingen en/of presentaties" worden genoemd, geeft aan dat er alvast ruimte wordt gemaakt voor de te ruimte bestemming "kantoor- en vergaderruimten". Uiteraard zal de uitbater er kantoor willen houden. Daarmee houdt het wat sport betreft op, overige gerelateerdheid aan sport is in de praktijk niet de onderscheiden.

Beantwoording

Zie mede beantwoording opmerking 6.5. Het wordt met deze wijze van regelen mogelijk gemaakt dat de uitbater een administratieve ruimte heeft, maar ook dat sportverenigingen hier ledenvergaderingen of andere bijeenkomsten kunnen houden. Een (zelfstandig) gebruik van deze ruimten wordt niet toegestaan.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.18 Opmerking

Tennispark Buitenveldert heeft ambitieuze plannen. Het ruimtelijk effect daarvan blijkt niet uit het plan. Motivering ontbreekt. De ambities kunnen licht leiden tot velerlei uiteenlopend sportgeweld en daarmee een aantasting van de kwaliteit van het leef- en woonklimaat ter plaatse. Een duidelijke definiëring van de sport ter voorkoming van wildgroei is dan ook gewenst.

Beantwoording

Het ontwikkelplan van het Tennispark Buitenveldert is niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet wel in het toestaan van het ontwikkelplan, waarbij de voorgestane ontwikkelingen grotendeels passen in het vigerende bestemmingsplan. De onderdelen van het ontwikkelplan die in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan worden in de toelichting van het bestemmingsplan ruimtelijk onderbouwd.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.19 Opmerking

Voor ieder sportpark wordt BSO mogelijk gemaakt. Buitenschoolse opvang is geen kinderopvang in een kinderdagverblijf. Zo'n kinderdagverblijf past niet bij een tennispark, het is niet sportgerelateerd, het hoort duidelijk uit de doelomschrijving te worden geweerd.

Beantwoording

Zie beantwoording opmerking 6.8.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.20 Opmerking

Een nutsvoorziening is een voorziening van openbaar nut. Volstrekt onduidelijk is waarom transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, bergbezinkbassins, telefoongebouwen en zendmasten op

een tennispark zouden moeten worden geplaatst, zonder maximalisatie. Het tennispark maakt onderdeel uit van de Hoofdgroenstructuur. De Structuurvisie heeft een werend beleid ten aanzien van nutsvoorzieningen in de HGS. Niet gemotiveerd is of en in hoeverre deze hier op hun plaats zijn.

Beantwoording

Deze opmerking wordt onderschreven. Het bestemmingsplan is in concept ter advies voorgelegd aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC). Dit advies is als bijlage bij de Toelichting bijgesloten bij het bestemmingsplan. Dit advies is per abuis niet geheel overgenomen. Dit zal alsnog worden aangepast. Dit laat onverlet dat er nog wel vergunningvrije mogelijkheden bestaan voor nutsvoorzieningen. Tevens is in het bestemmingsplan een algemene afwijking opgenomen voor nutsvoorzieningen, groter dan vergunningvrij. Deze zullen dan wel in het kader van de overweging om medewerking te verlenen aan de afwijking aan de TAC voorgelegd moeten worden.

Conclusie

Deze opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. In de regels behorende bij de bestemmingen Sport en Groen zal in de bouwregels voor gebouwen, de bouwmogelijkheden voor "nutsvoorzieningen" worden verwijderd.

12.21 Opmerking

Ten tijde van de vaststelling van bestemmingsplan Buitenveldert 2001 is nadrukkelijk gekozen om de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van Tennispark Buitenveldert niet toe te staan, maar om de functie te beperken tot kleinschalige sportieve recreatie, in het bijzonder tennis. Aangegeven is dat verdere intensivering van de gebruiksmogelijkheden gezien de ligging van het tennispark en de aangrenzende bebouwing niet gewenst is.

Beantwoording

Het vigerende bestemmingsplan is een product dat is opgesteld in de jaren rond de eeuwwisseling. In de afgelopen dertien jaar heeft de stad zich verder ontwikkeld en zijn er nieuwe inzichten ontstaan, ook op politiek niveau. Het moet mogelijk zijn dat de stad zich blijft ontwikkelen, ook bij voorzieningen met woningen in de directe leefomgeving. Zie ook beantwoording opmerking 6.6.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.22 Opmerking

De opsomming van artikel 14 Sport is nogal weids en onduidelijk. Er wordt gepleit voor een bestemmingsomschrijving voor "tennisbanen met inbegrip van daarbij behorende recreatieve bebouwing voor tennis, squash en daarmee gerelateerde sporten, met inbegrip van daarbij behorende fitness-, aerobic- en fysiotherapieruimten, kleed- en berguimten en met inbegrip van daarbij behorende horecavoorziening en winkel".

Beantwoording

Het voorstel voorziet in de beperking van de bestemmingsomschrijving "sportvoorzieningen" naar "tennisbanen". Ten aanzien van deze beperking wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking 6.2.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.23 Opmerking

Ondergronds parkeren volgens artikel 15.1.c staat genoemd maar kan hier niet van toepassing zijn en dient te worden verwijderd. De aanleg van een nu niet bestaande kelder voor ondergronds parkeren schept onoverkomelijke problemen zoals in juni 2004 en daarna aan het bestuur en deelraad zijn gemeld.

Beantwoording

Het realiseren van een ondergrondse parkeergarage is een bestaand bouwrecht uit het bestemmingsplan Buitenveldert 2001. Mocht de exploitant van het tennispark op dit moment een

aanvraag omgevingsvergunning indienen voor de onderkeldering van het gehele perceel, dan zou het Stadsdeel deze vergunning niet mogen weigeren. Het ontwikkelplan voorziet in een kleinere ondergrondse parkeergarage, waarbij de bovenzijde ongeveer 1 meter boven het maaiveld zal uitsteken (en derhalve 1 meter minder diep de grond zal komen dan geheel ondergronds). Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, in plaats van het recht om het hele perceel te onderkelderen. Hiermee betekent dit een planologische verbetering ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de realisatie van de parkeerkelder wordt bekeken wat de gevolgen zijn voor de ondergrond en waar nodig maatregelen worden getroffen.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.24 Opmerking

Aangezien het terras reeds bij de horecavoorziening is inbegrepen, horen ze in de regels geheel niet thuis.

Beantwoording

Zie beantwoording opmerking 6.10.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.25 Opmerking

Verkeersareaal is een te grote omschrijving voor wat bedoeld is als wandelpaden. De aanleg van straten past niet bij de bestemming. Noem het: wandelpaden.

Beantwoording

Op het terrein dient het mogelijk te zijn om naar de parkeervoorzieningen toe te rijden en te laden & lossen. Het opnemen van verkeersareaal in de bestemmingsomschrijving zorgt ervoor dat dit soort activiteiten niet in strijd zijn met het bestemmingsplan. Zie tevens beantwoording opmerking 6.11.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.26 Opmerking

Speelvoorzieningen zijn een onduidelijke omschrijving. Een maatvoering ontbreekt. Zandbak, glijbaan en wip danwel roulettetafels passen niet bij naschoolse sportbeleving. En voorzieningen om te kunnen tennissen zijn reeds inbegrepen in de hoofddoelstelling. Dit artikel kan worden verwijderd.

Beantwoording

Aangezien in de sportvoorzieningen kinderopvang kan plaatsvinden, staat het bestemmingsplan toe dat er speeltoestellen worden gerealiseerd. De maatvoering voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is hier van toepassing. Aangezien het geen bouwwerken voor sportvoorzieningen of lichtmasten betreffen, bedraagt de maximum hoogte 3 meter.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.27 Opmerking

Kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding zijn tot nu toe niet nodig geweest. Sluizen en duikers zijn niet nodig. Bruggen zijn niet nodig. Dit artikel kan worden verwijderd.

Beantwoording

In de bestemmingsomschrijving worden dit soort algemene termen opgenomen om te bestemmen wat reeds aanwezig is, zonder dit op de verbeelding te hoeven aangeven. Ook treedt het bestemmingsplan faciliterend op, als het gaat om het realiseren van de vaak noodzakelijke kunstwerken ten behoeve van waterhuishouding. Het getuigt geenszins van goede ruimtelijke ordening om iedere noodzakelijke nutsvoorziening of noodzakelijk kunstwerk alleen maar toe te staan na een separate planologische procedure. Daarbij geldt, als eerder in de beantwoording van de opmerkingen aangegeven, dat het gaat om bouwwerken die niet getoetst hoeven te worden op

ruimtelijke inpasbaarheid, niet in de laatste plaats omdat zij nimmer in grote getale gerealiseerd zullen worden.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.28 Opmerking

Adressant ziet niet in wat straatmeubilair te maken heeft met de passende aankleding van het tennispark. Duidelijkheidshalve kan dit artikel worden verwijderd.

Beantwoording

Ten behoeve van een goede exploitatie van een sportvoorziening dient het te allen tijde mogelijk te zijn om bankjes, vuilnisbakken en plantenbakken te kunnen plaatsen. Dit vergroot ook de aantrekkelijkheid van het verblijf en aanzicht van het tennispark.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.29 Opmerking

Het bebouwingspercentage wordt binnen het bouwvlak aangegeven. Dit in tegenstelling tot het nog vigerende bestemmingsplan waarin het bebouwingspercentage per locatie staat vermeld. Voor Tennispark Buitenveldert is dit nu 25%, wat ook daadwerkelijk is bebouwd. Met de komst van bouwwerken geen gebouwen zijnde, waarvoor geen maximum oppervlak staat vermeld, kan het terrein nogal vollopen. Om wildgroei te voorkomen dient ofwel nog een percentage per locatie of een maximering per op te bouwen onderdeel te worden opgenomen.

Beantwoording

Het voorontwerpbestemmingsplan voorzag in het aangeven van een bouwvlak op de locatie van de bestaande bebouwing, dat voor 100% mocht worden bebouwd. Hiermee was de locatie van de bebouwing vastgelegd. In het vigerende bestemmingsplan is dit niet gedaan. Er geldt thans een bouwrecht om in het hele park 25% aan bebouwing te plaatsen. De omstandigheid dat de aanwezige bebouwing dit bouwrecht verbruikt (wat overigens feitelijk niet het geval), doet hier niets aan af. Het staat de exploitant immers vrij om deze bebouwing te slopen en het vervolgens elders in het tennispark opnieuw op te richten. Dit hoeft niet één complex te zijn, maar kan worden verdeeld over meerdere gebouwen. Deze huidige wijze van bestemmen is voor de dichtst omwonenden minder rechtszeker dan in het voorontwerpbestemmingsplan is gedaan. Ten aanzien van het maximeren van het oppervlak aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking 6.12.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.30 Opmerking

Sportvoorzieningen ter hoogte van 6 meter voor een tennispark zijn ongebruikelijk hoog. Niet blijkt waartoe ze dienen, de noodzaak ervan is niet gegeven. Dit artikel kan beter worden verwijderd.

Beantwoording

Zie beantwoording opmerking 6.13

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

12.31 Opmerking

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. Het is de planvisie om de bestaande sportfunctie te beschermen. In dit geval is dat tennis. Die functie kan bevorderd.

Beantwoording

Het bestemmingsplan voorziet overwegend in het vastleggen van de bestaande situatie, vooral in het geval van bebouwing. Deze wordt in veel gevallen met een bouwvlak vastgelegd op de verbeelding.

Op het gebied van het gebruik van gronden, wordt juist de flexibiliteit gezocht. Dit is overigens voor alle recente bestemmingsplannen van het Stadsdeel gedaan; voor Buitenveldert is hierin geen andere keuzen gemaakt. Dus ook in het toekennen van de bestemming Sport aan een tennispark, in plaats van dit te beperken tot Tennis. Met de nieuwe wijze van bestemmen wordt niet alleen de bestaande functie beschermd, maar wordt het voortbestaan bevorderd door meer ruimte te bieden voor functies die het tennispark ondersteunen en zodoende zorgen voor een gezonde(re) exploitatie.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Adressant 13

13.1 Opmerking

Adressant heeft het pand De Klencke 109 aangekocht. Er zijn plannen om deze locatie te herontwikkelen. Hierover is adressant het gesprek aangegaan met het stadsdeel. De ontwikkelplannen voor deze locatie bestaan uit het volgende:

- Westzijde van het gebouw/perceel:
 - het realiseren van een kinderdagcentrum voor gespecialiseerde dagopvang voor kinderen en jongeren tot 22 jaar met een verstandelijke of meervoudige beperking;
 - woningen voor kinderen en jongeren met een verstandelijke of meervoudige beperking;
 - huisvesten van specialistische hulp in de individuele begeleiding van kinderen, zowel thuis als op de peuterspeelzaal en op school.
- Oostzijde van het gebouw/perceel:
 - Tijdelijke studentenhuisvesting;
 - Na sloop/nieuwbouw: woningen voor starters.

Om de plannen voor de westzijde financieel haalbaar te maken, wordt de oostzijde herontwikkeld tot woningbouw. De ontwikkelingen worden in het voorontwerpbestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Adressant verzoekt dan ook het bestemmingsplan aan te passen aan de volgende punten:

- toestaan van de gewenste functies;
- toestaan van parkeren in souterrain;
- vergroten van toegestane bouwhoogte naar de bouwhoogte van de 5-laagse vleugel boven de huidige entree;
- ruimere kavelgrenzen meegeven voor de woningbouw, zodat de woningbouw gerealiseerd kan worden.

Beantwoording

De voorgestane ontwikkeling betreft een concreet bouwplan in de zin van de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitenveldert 2013, dat onder voorwaarde van financiële haalbaarheid in het bestemmingsplan opgenomen kan worden. Aangezien de adressant een anterieure overeenkomst heeft afgesloten waarin adressant alle kosten die samenhangen met de realisatie van het bouwplan op zich zal nemen, is het kostenverhaal "anderszins" verzekerd en is de ontwikkeling opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting zal de ontwikkeling ruimtelijk worden onderbouwd.

Conclusie

Deze opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Het ontwikkelplan wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Adressant 14

14.1 Opmerking

Alhoewel er in paragraaf 5.10 uitgelegd wordt, dat het bestemmingsplan binnen de rijksbufferzone ligt en geen verstedelijking voorstaat, waaronder bijvoorbeeld bezoekersintensieve overdekte en openlucht dagrecreatie, etc. worden via allerlei indirecte opties voorzieningen die mogelijk het tegendeel bewerkstelligen.

Beantwoording

Het bestemmingsplan respecteert de rijksbufferzone, welk overigens alleen geldt voor het Amstelpark en het oostelijke deel van het 't Kleine Loopveld, en staat geen verstedelijking toe. In de toelichting staat aangegeven dat nieuwe gebouwen (zie aanhef van de opsomming op bladzijde 82 van het voorontwerpbestemmingsplan) voor het realiseren van bezoekersintensieve overdekte en openlucht

dagrecreatie wordt gezien als verstedelijking. Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe gebouwen (ook niet indirect) toestaat in de gebieden die zijn aangewezen als rijksbufferzone, wordt voldaan aan dit rijksbeleid.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

14.2 Opmerking

Het gebied valt onder de Hoofdgroenstructuur, kop Amstelscheg en diverse andere structuren, c.q. regelingen tot natuurbehoud. In hoeverre de benaming “stadspark” tot beperking van natuurwaarde leidt, is niet duidelijk, doch gezien eerder genoemd beleid tot natuurbehoud, dient het bestemmingsplan dit uitdrukkelijk hoog in het vaandel te hebben.

Beantwoording

De Hoofdgroenstructuur is in de Structuurvisie Amsterdam verder onderverdeeld naar groentype. Het Amstelpark en het Gijsbrecht van Aemstelpark zijn aangewezen als stadspark (zie afbeelding blz. 85 toelichting voorontwerpbestemmingsplan). Binnen ieder groentype is aangegeven welke activiteiten en ontwikkelingen daarbinnen mogen plaatsvinden (zie “Instrumentarium”, behorende bij de Structuurvisie Amsterdam, ook opgenomen in het advies van de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur, bijlage 7 bij toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan). Het bestemmingsplan sluit hier op aan en maakt niet meer mogelijk dan toegestaan dan genoemd instrumentarium.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

14.3 Opmerking

Adressant verzoekt alle opties tot uitbreiding van andere voorzieningen dan natuurbeleving ten koste of ten laste van het openbaar groen en met name de parken te verwijderen uit het plan. Zo wordt ten onrechte gesuggereerd, dat er een gebrek aan sportvoorzieningen zou zijn. Door aanleg van het Tennispark Buitenveldert vond een forse buitenproportionele aanslag op het Gijsbrecht van Aemstelpark plaats.

Beantwoording

Binnen de parken van Buitenveldert staat het gebruik als park bovenaan. Al het andere wat in het park plaatsvindt, is daaraan ondergeschikt. Er worden activiteiten toegestaan, die het park aantrekkelijker kunnen maken en zodoende meer publiek kunnen trekken. Op deze manier worden de parken intensiever bezocht en derhalve de natuurbeleving bevorderd. Ontwikkelingen zoals het aanleggen van een nieuw sportpark zijn uitgesloten.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

14.4 Opmerking

Gemist wordt een verwijzing naar een regeling voor het onderhoud van het Gijsbrecht van Aemstelpark. De beplanting in 2010 dreigt volkomen overwoekerd te geraken door brandnetels. Het door de Deelraad aangenomen inrichtingsplan van de Vereniging Parken Buitenveldert is slechts ten dele uitgevoerd. Allerlei posten uit de aangenomen begroting ontbreken in het park Twikkel.

Beantwoording

Het onderhoud aan openbare groenvoorzieningen valt buiten het bestek van het bestemmingsplan. Zie ook beantwoording opmerking 12.9.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

14.5 Opmerking

Rondom het plangebied zijn ruime sportvoorzieningen aanwezig. Bij de behandeling van het plan in 2000 is unaniem door alle omwonenden bepleit dat het begrip “sport” gedefinieerd naar soort vastgelegd dient te worden en eng geïnterpreteerd, juist vanuit de beperking van zgn. grootschalige

dagrecreatie die door sommige uitbaters wordt gewenst. Regels over het gebruik van beide sportvelden dienen gesplitst behandeld te worden.

Beantwoording

Deze opmerking is vergelijkbaar aan opmerkingen 6.2 en 6.3. Er wordt voor de beantwoording dan ook verwezen naar de beantwoording van die opmerkingen.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

14.6 Opmerking

Namens honderden omwonenden is bezwaar gemaakt tegen de plaatsing van lichtmasten. Het is ongelooflijk, dat deze kwestie nu opnieuw aan de orde wordt gesteld via de omweg van gelijke regels voor twee sportparken. Ten gevolge van de lichtmasten aan de overzijde van de Amstelveensweg hebben bewoners van flats aan de Van Nijenrodeweg hun slaapkamers moeten verplaatsen vanwege de lichtoverlast. Verwezen wordt naar de lichtrapportage en de vele stukken die geproduceerd zijn teneinde dit onheil te keren. Er is destijds unaniem besloten dat er geen lichtmasten zouden komen. De passage “de hoogte van lichtmasten is beperkt tot 8 meter. Dit is in overeenstemming met de wens van omwonenden en de uitbaters van de sportterreinen”. Voor Tennispark Buitenveldert geldt uitdrukkelijk, dat er geen lichtmasten kunnen worden geplaatst vanwege de bewoning op enkele meters afstand van de tennisvelden. Dat is wens van omwonenden.

Beantwoording

De lichtmasten zijn weloverwogen opgenomen in het bestemmingsplan en niet via de omweg van gelijke regels voor twee sportparken. Zie voor de bezwaren van genoemde passage en de mogelijkheid tot plaatsing van lichtmasten de beantwoording van opmerking 6.4.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

14.7 Opmerking

Ook over de aanleg van een ondergrondse garage met alle bouwkundige problematiek voor de beleningen, het verlies aan uitzicht etc. is namens omwonenden op een conceptontwerp van de uitbater van Tennispark Buitenveldert afwijzen gereageerd.

Beantwoording

Zie beantwoording opmerking 12.23.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

14.8 Opmerking

Gemist wordt een visie op de overlast van vliegverkeer en fijn stof vervuiling ten gevolge daarvan gezien de ligging van het plangebied in diverse donderbanen.

Beantwoording

Zie beantwoording opmerking 9.15 ten aanzien van overlast van vliegverkeer. Ten aanzien van fijn stof: het bestemmingsplan kan hier geen invloed op uitoefenen, waardoor ook de gevolgen van het vliegverkeer op het gebied van fijn stof als een gegeven beschouwd dient te worden. Zie ook paragrafen 6.8 (fijn stof maakt onderdeel uit van de toetsing of een bestemmingsplan in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit) en 6.9.1 (luchtvaartindingsbesluit) van de toelichting.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Adressant 15

15.1 Opmerking

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de doeleinden van verschillende bestemmingen niet geordend, maar louter opgesomd. Bij elk artikel worden in het eerste lid – nevenschikkend – de

bestemmingen beschreven. Hierbij wordt geen enkel onderscheid gemaakt naar de gewenste bestemming en alle andere eventueel mogelijke bestemmingen. Bij bijna elk artikel wordt de trits aan mogelijke bestemmingen aangevuld met: parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verkeersareaal, nutsvoorzieningen. Dit is erg weinig onderscheidend en maakt enige vorm van toetsing onmogelijk.

Beantwoording

De opmerking is inhoudelijk gelijk aan opmerkingen 6.1, 9.1 en 12.12. Verwezen wordt naar de beantwoording van die opmerkingen.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

15.2 Opmerking

Nu er zo goed als geen sprake is van een onderscheidend toetsingskader voor de ruimtelijke ordening, is de vraag wat de meerwaarde, het nut of de noodzaak is van dit voorontwerp. Waarom meent het Stadsdeel dat niet volstaan kan worden met het opnieuw vaststellen van het – eventueel geactualiseerde – vigerende bestemmingsplan. Hiermee wordt tevens voldaan aan het belangrijke uitgangspunt van een conserverend bestemmingsplan.

Beantwoording

Het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 is een actualisatie van het vigerende bestemmingsplan, waarbij voornamelijk ingezet wordt op het behoud van de bestaande situatie en bestaande rechten. Daar waar beleidsmatig verantwoord, is een verruiming of beperking van mogelijkheden opgenomen en enige flexibiliteit aangebracht.

Bovendien maakt het vigerende bestemmingsplan meer mogelijk dan adressant veronderstelt, alleen zijn de geboden mogelijkheden nooit uitgevoerd. Het feit dat deze mogelijkheden nooit zijn uitgevoerd en derhalve de gevolgen niet feitelijk waarneembaar zijn, kan het onterechte gevoel geven dat het vigerende bestemmingsplan een beschermende werking heeft. Dit is echter niet het geval, zoals eerder al aangegeven in deze nota van beantwoording. Het voorontwerpbestemmingsplan Buitenveldert 2013 respecteert veel bestaande rechten, maar beperkt deze wel waar de maximale uitvoering leidt tot ruimtelijk lastig inpasbare situaties. Hiermee is het nieuwe bestemmingsplan eerder een instrument dat zal voldoen aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening, dan het vigerende bestemmingsplan.

Het huidige bestemmingsplan functioneert niet goed als toetsingskader, omdat het niet in één oogopslag duidelijk is welke rechten iemand toekomen. Zie ook bladzijde 8 van de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitenveldert 2013 (bijlage 1 bij toelichting voorontwerpbestemmingsplan). Ook het feit dat het plan niet in overeenstemming is met het Luchthavenindelingsbesluit, zorgt ervoor dat alle ruimtelijke ontwikkelingen in de aanliegroute naar Schiphol stilgelegd zijn door de voorbereidingsbescherming van het Luchthavenindelingsbesluit. Aanvragen omgevingsvergunning worden aangehouden totdat een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld dat wel in overeenstemming is met het Luchthavenindelingsbesluit, of totdat een Verklaring van geen Bezwaar is afgegeven door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. De noodzaak voor een nieuw bestemmingsplan kan alleen al in dit gegeven gevonden worden.

Het dagelijks bestuur is niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan terinzage te leggen, deze verplichting bestaat pas voor het ontwerpbestemmingsplan. Door wel inspraak te bieden over het voorontwerp is er extra mogelijkheid tot het indienen van bezwaren: eerst inspraak (voorontwerpbestemmingsplan), dan zienswijzen (ontwerpbestemmingsplan) en beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (vastgesteld bestemmingsplan). Met deze extra mogelijkheid kunnen de bezwaren nog in een relatief informele setting worden beantwoord. Aan veel van de bezwaren kan dan nog tegemoet gekomen worden, voordat het bestemmingsplan formeel de wettelijke procedure in gaat.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

15.3 Opmerking

In de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan wordt over het tennispark Buitenveldert gemeld dat dit “voor de toekomst ambitieuze uitbreidings- en vernieuwingsplannen” heeft. In de stukken

worden op geen enkele wijze deze plannen getoetst. Wel wordt in het plan expliciet opgenomen dat ondergronds parkeren overal zal worden toegestaan. Er is echter slechts één locatie in Buitenveldert waar er sprake is van planvorming omtrent nieuw ondergronds parkeren: het tennispark Buitenveldert. Niet duidelijk is waarom deze uitbreiding noodzakelijk is, anders dan ten behoeve van het economisch nut voor de exploitant van het tennispark. Er is geen grote parkeerdruk rondom het tennispark, het tennispark heeft niet meer parkeergelegenheid nodig in de toekomst en uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen zal enkel leiden tot een aanzuigende werking en daarmee tot extra – overbodig – autoverkeer.

Beantwoording

Het voorontwerp voorzag nog niet in het opnemen van de uitbreidingsplannen van het tennispark. Zodoende is er ook geen toetsing van deze plannen opgenomen in het bestemmingsplan. Aangezien deze uitbreidingsplannen wel in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen, zal dit in de toelichting ruimtelijk worden onderbouwd.

Ondergronds parkeren wordt overal in het plangebied mogelijk gemaakt, nadat hiervoor onder voorwaarden in is afgeweken van het bestemmingsplan. In bijna elke bestemming is het gebruik van de ondergrond ten behoeve van een parkeergarage toegestaan. Het bouwen daarvan is echter niet toegestaan, dit kan pas nadat inzichtelijk is gemaakt wat de gevolgen zijn voor de bodem en hoe eventuele verstoringen het hoofd geboden zullen worden. Het is dan ook geen bouwrecht, zoals in het huidige bestemmingsplan dat wel is. Deze algemene regeling wordt in alle recentere bestemmingsplannen van het stadsdeel opgenomen en derhalve niet specifiek voor het tennispark in het bestemmingsplan opgenomen.

Zoals net (en in de beantwoording van opmerking 12.23) is aangegeven, is het realiseren van een ondergrondse parkeergarage een recht dat de exploitant van het tennispark toekomt. Het stadsdeel kan een aanvraag daartoe niet afwijzen. Indien de exploitant van het tennispark een ondergrondse parkeergarage maakt die niet rendabel zal zijn vanwege de beperkte parkeervraag, dan blijft dit voor risico van de exploitant van het tennispark. Overigens beperkt het huidige bestemmingsplan het gebruik van de parkeergarage niet tot het tennispark, maar mag het door een ieder worden gebruikt. Eventuele ruimtelijk ongewenste effecten die kunnen optreden als gevolg van de parkeergarage dienen vanwege de bouwtitel uit het huidige bestemmingsplan als een gegeven te worden beschouwd. De verwachting is echter dat de ruimtelijke effecten beperkt zullen blijven, omdat de parkeergarage een dermate lage capaciteit zal hebben, dat de verkeersaantrekkende werking die er vanuit kan gaan, nooit tot hinder kunnen leiden. De Van der Boechorststraat heeft voldoende capaciteit om dit op te kunnen vangen, ook op piekmomenten.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

15.4 Opmerking

In de inspraakreactie wordt dezelfde opmerking gemaakt als opmerking 12.21.

Beantwoording

Zie beantwoording opmerking 12.21

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

15.5 Opmerking

De omwonenden hebben keer-op-keer aangegeven dat op een kleinschalig stadssportterrein omgeven door veel woningen, lichtmasten niet wenselijk zijn. De omwonenden hebben – ten tijde van de totstandkoming van de tennishal ter plaatse – herhaaldelijk aangegeven dat zij akkoord gingen met de bouw van een tennishal onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat er geen lichtmasten geplaatst zouden worden – ook niet in de toekomst. Enkel omwonenden hebben het verbod op plaatsen van lichtmasten in een civielrechtelijke overeenkomst met de uitbater van het tennispark opgenomen. Door via het bestemmingsplan de plaatsing van lichtmasten mogelijk te maken, werkt het bevoegd gezag mee aan contractbreuk.

Beantwoording

Zie beantwoording opmerkingen 6.4 en 12.16 ten aanzien van de plaatsing van lichtmasten.

De overwegingen die aan het toekennen van bestemmingen ten grondslag liggen, zijn ruimtelijk, economisch en maatschappelijk van aard en betreft een bestuursrechtelijke handeling. Civielrechtelijke overeenkomsten spelen daar geen rol in, dit blijft gelden naast/ in aanvulling op het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

15.6 Opmerking

Gevraagd wordt de volgende wijzigingen door te voeren:

- Herformuleer zowel het voorontwerpbestemmingsplan als de toelichting daarop, zodat het uiteindelijke bestemmingsplan conserverend de bestaande situatie handhaaft. Geef een limitatieve opsomming van locaties waar gedereguleerd wordt (inclusief de mate van deregulering) per locatie, om daarmee in te spelen op toekomstige ontwikkelingen, of
- Hanteer het vigerende bestemmingsplan en baseer een nieuw bestemmingsplan daarop. Zorg hierbij dat het uiteindelijke bestemmingsplan conserverende de bestaande situatie handhaaft.
- Herformuleer zowel het voorontwerpbestemmingsplan als de toelichting daarop in de gedeelten die gaan over Tennispark Buitenveldert, zodat het bestemmingsplan conserverend is: uitbreiding en/of vernieuwingen zijn niet toegestaan, anders dan BSO en/of renovatie van de velden. Het bestemmingsplan maakt expliciet niet mogelijk: ondergronds parkeren, lichtmasten en uitbreiding van de horeca.

Beantwoording

Het voorontwerpbestemmingsplan voldoet al reeds aan de eerste twee gevraagde wijzigingen. Het voorziet slechts op een paar locaties in het faciliteren van concrete, ruimtelijk inpasbare ontwikkelingen. Voor het overige voorziet het bestemmingsplan in het actualiseren van de bestaande situatie en bestaande rechten. Bij de onderwerpen waar er sprake is van deregulering, wordt dit aangegeven.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in het opnemen van de uitbreidingsplannen van Tennispark Buitenveldert. Deze worden ruimtelijk onderbouwd in de toelichting. Het dagelijks bestuur ziet deze ontwikkeling als beleidsmatig gewenst en is dan ook niet voornemens om het bestemmingsplan op de locatie van het Tennispark Buitenveldert tegemoet te komen aan de door adressant gewenste wijzigingen.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Adressant 16

16.1 Opmerking

Prijzenswaardig is de expliciete aandacht die wordt gegeven aan de karakteristieke stedenbouwkundige opzet van de wijk en in het bijzonder het grote belang van de groenstructuur/ verhouding bebouwing – openbare ruimte. Een punt van aandacht is dat de tussenwaarderingskaarten van de Cultuurhistorische verkenning niet zijn bijgevoegd, terwijl de waardering op deze kaarten wel van invloed is op de bescherming van de footprint van de bebouwing in orde 3.

Beantwoording

De tussenwaarderingskaarten zouden conform het advies van BMA gebruikt moeten worden voor het bepalen welke bebouwing waarvan de footprint opgenomen dient te worden in de verbeelding. Aangezien de meeste bebouwing als zodanig is opgenomen op de verbeelding, ongeacht de waardering op de tussenwaarderingskaarten, is de meerwaarde van deze kaarten in het bestemmingsplan afwezig.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

16.2 Opmerking

Wat niet prijzenswaardig is, is het feit dat het Stadsdeel niet bereid lijkt werkelijk orde op zaken te stellen; door bezuinigingen op handhaving, toezicht, welstand, onderhoud en beheer maar ook allerlei afwijkingen toe te staan, kunnen bewoners en Buitenveldert ernstig worden gedupeerd. Een voorbeeld

daarvan is het feit dat het stadsdeel niet wil overgaan tot zorgvuldige omgang met de bijzondere waarden in de wijk conform de onderzoeksresultaten van het Bureau Monumenten en Archeologie.

Beantwoording

Adressant somt een aantal aspecten op, die los staan van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan oefent geen invloed uit op bezuinigingsmaatregelen. Het toestaan van afwijkingen gebeurt pas op het moment dat deze niet bezwaarlijk zijn voor de directe omgeving, waardoor er geen sprake kan zijn van het duperen van bewoners en Buitenveldert. Het stadsdeel dient in een bestemmingsplan voornamelijk ruimtelijk relevante aspecten op te nemen, waarbij er een evenwicht gezocht moet worden tussen het bestemmingsplan en de beleids- en toetsingskaders die daarnaast gelden. De Welstandsnota is een dergelijk aanvullend kader. Een bestemmingsplan mag geen welstandelijke regels bevatten en de welstand mag geen oordeel vellen over de in het bestemmingsplan toegestane bouw/- slooprecht. Omdat op het gebied van cultuurhistorie de scheiding tussen welstand en planologie zeer fijn is, wordt goed bekeken wat geregeld moet worden in het bestemmingsplan en wat in de Welstandsnota geregeld kan worden. Een advies van BMA in het kader van het bestemmingsplan voorziet in aanbevelingen die zowel betrekking hebben op welstandsaspecten als op planologische aspecten. Het advies van BMA kan alleen maar in het bestemmingsplan overgenomen worden voor de planologische aspecten. Hiermee lijkt het alsof het advies van BMA niet opgevolgd wordt, maar dat komt dan voornamelijk doordat de welstandelijke aspecten buiten beschouwing gelaten worden.

Daar waar het advies van BMA voorziet in aspecten die wel in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden, is dit in de meeste gevallen ook overgenomen. Zo is de verkaveling en footprint van bebouwing vastgelegd op de verbeelding, is in veel gevallen (gedeeltelijke) sloop vergunningplichtig en zijn uitbreiding aan woonflats niet langer bij recht toegestaan, maar pas na het wijzigen van het bestemmingsplan (en na advies van BMA).

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

16.3 Opmerking

Adressant streeft ernaar Buitenveldert te behouden als meest succesvolle naoorlogse wijk van Nederland en als ideaalbeeld van het AUP van Van Eesteren. Met dit voorontwerp is er meer flexibiliteit dan bescherming.

Beantwoording

Met de maatregelen zoals genoemd in de beantwoording van de vorige opmerking, wordt uitvoering gegeven aan het streven van adressant, dat gedeeld wordt door het dagelijks bestuur. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is er sprake van veel meer bescherming en wordt de flexibiliteit voornamelijk gezocht in de sfeer van het bieden van meer gebruiksmogelijkheden en minder in de sfeer van bouwmogelijkheden.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

16.4 Opmerking

In de regels zouden de volgende wijzigen aangebracht moeten worden:

- artikel 1.19 Bestaand ad a wijzigen in: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- Begrippen als bereikbaarheid, bouwbesluit, bouwverordening, dakkapel, gestapelde woning, grondgebonden woning, e.a. dienen te worden toegevoegd;
- Wat betreft parkeren is regelgeving onvoldoende ingevuld. Er zijn teveel misstanden.
- Ad art. 15.1. c Verkeer laten vervallen: uitsluitend ter plaatse van de Buitenveldertselaan;
- Art. 20.3 Wijzigingsbevoegdheid. Dit dient te vervallen omdat het dagelijks bestuur cultuurhistorisch niet over de juiste argumenten beschikt;
- Art. 25.4 Doelmatigheidsbepaling. Laten vervallen. Een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van 25.1 omdat het anders het meest doelmatige gebruik wordt beperkt lijkt een drogreden.

Beantwoording

- de huidige regel voorziet in het aansluiten bij het moment dat de aanhoudingsplicht voor aanvragen omgevingsvergunningen ingaat. Vanaf het moment dat het ontwerpbestemmingsplan terinzage wordt gelegd, dienen aanvragen omgevingsvergunningen die passen in het vigerende bestemmingsplan aangehouden te worden. Pas als blijkt dat het nieuwe plan deze bouwwerken toelaat, kan de aanhouding komen te vervallen. Door met dit begrip hierop aan te sluiten, wordt voorkomen dat bouwwerken die na het terinzageleggen van het ontwerpbestemmingsplan zonder vergunning worden opgericht (en niet vergunningsvrij zijn), worden gelegaliseerd door de “bestaand”-regeling te laten aansluiten op het moment van inwerkingtreding van het plan.
- Begrippen worden alleen opgenomen indien deze in de regels voorkomen (en onderdeel uitmaken van een regel) en niet verklaard kunnen worden door aan te sluiten bij wat er in de volksmond onder verstaan wordt. Het woord bereikbaarheid komt alleen voor in het artikel waarin de aanvullende werking van de bouwverordening wordt uitgesloten. Het betreft een onderdeel van de titel van de artikelen van de bouwverordening, waar de aanvullende werking wel geldt. Zo is “de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten” de titel van artikel 2.5.4 uit de Bouwverordening Amsterdam 2003. De woorden ‘Bouwbesluit’ en ‘Bouwverordening’ behoeven geen nadere toelichting, de toetsing daaraan is wettelijk verplicht. Het woord ‘dakkapel’ wordt niet toegelicht, omdat het bestemmingsplan deze niet regelt, waardoor aangesloten wordt bij het vergunningsvrij bouwen. De woorden ‘gestapelde woning’ en ‘grondgebonden woning’ maken wel onderdeel uit van de regels. Deze kunnen verwarring oproepen, waardoor hiervoor wel aanleiding bestaat om deze in de begrippenlijst op te nemen.
- Het parkeren is uitputtend geregeld in het bestemmingsplan. Daar waar een toetsing aan het parkeerbeleid noodzakelijk is, is dit als voorwaarde opgenomen (bij afwijkingen van het bestemmingsplan). De regelgeving op het gebied van parkeren bestaat voor het plangebied dan ook uit het bestemmingsplan zelf. Bij sloop/nieuwbouw dient gekeken te worden naar de bouwverordening (die weer een toetsing aan het parkeerbeleid verplicht) en bij afwijkingen wordt het meest recente parkeerbeleid van het stadsdeel gehanteerd.
- Artikel 15.1 c regelt dat tram- en metrovoorzieningen binnen de bestemming Verkeer uitsluitend op de Buitenveldertselaan zijn toegestaan en niet elders in het plangebied. Er is aangegeven tussen welke grenzen het bestemmingsplan deze voorzieningen toestaan (de noordelijke en zuidelijke plangrens). Het laten vervallen van dit artikel zou tram- en metrovoorzieningen in het hele plangebied, wat niet conform de bestaande situatie zou zijn, maar veel meer zou toestaan. Dit is niet wenselijk, omdat tram- en metrovoorzieningen een nadelige invloed kunnen uitoefenen op het bestaande woon- en leefklimaat;
- De wijzigingsbevoegdheid voorziet in de mogelijkheid voor het dagelijks bestuur om het bestemmingsplan te wijzigen zodat de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie te verkleinen/verwijderen, mocht blijken dat er geen cultuurhistorische waarden meer aanwezig zijn op een bepaalde locatie. Dit oordeel wordt uiteindelijk door het dagelijks bestuur gegeven, maar zal wel voorzien van advies door BMA.
- De doelmatigheidsbepaling heeft door de wijze van regelen in dit bestemmingsplan geen toegevoegde waarde meer. Deze zal dan ook vervallen.

Conclusie

Deze opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. In artikel 1 zullen de begrippen ‘gestapelde woning’ en ‘grondgebonden woning’ worden toegevoegd. Tevens zal de regel met de ‘doelmatigheidsbepaling’ worden verwijderd.

16.5 Opmerking

In de toelichting staat aangegeven dat appartementen die o.a. in Buitenveldert Noord zullen worden gebouwd “in een stedelijk gemengde setting”, in een gebied dat nu nog “tuinstedelijk” te boek staat, maar dat in de toekomst zal gaan behoren tot het (hoog)stedelijke centrumgebied. Bovendien gaat het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan uit van behoud van rustige woonbuurten. Hoe verhoudt zich dat met de in Buitenveldert in Balans genoemde en meest gewaardeerde kwaliteiten van Buitenveldert die voor de toekomst behouden moeten blijven: de ruimte opzet van de wijk met veel groen en water, de rustige en veilige leef- en woonomgeving en het relatief goede voorzieningenaanbod?

Beantwoording

De passage uit de toelichting van het bestemmingsplan is afkomstig uit de structuurvisie. Het gaat hierbij om de uitrol van het centrumgebied naar de woonbuurten. Volgens de structuurvisie zal dit pas

gaan spelen na 2030, als de ontwikkelingen op de Zuidas zich in hun eindfase bevinden. Het is daarmee lastig om aan te geven hoe de situatie er tegen die tijd uit zal zien en welk stedelijk karakter Buitenveldert (Noord) zal krijgen. In de structuurvisie wordt een visie geschetst van de mogelijkheden tot verdichting van Buitenveldert Noord, maar wordt daar niet concreter dan thans is de toelichting is opgenomen.

Tot die tijd voorziet het bestemmingsplan wel in het beschermen van de door adressant genoemde kwaliteiten, door niet te anticiperen op de ontwikkelingen op de Zuidas.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

16.6 Opmerking

Op bladzijde 23 ad 2 Verbinding met Buitenveldert wordt gesteld dat de stedelijke ontwikkeling langs de hoofdassen zal bijdragen tot een steviger verbinding van Buitenveldert met de Zuidas. Gevraagd wordt hier dat in concreto werkt. De fysieke scheiding tussen Buitenveldert en Zuidas wordt gevormd door de De Boeigracht. De constructie van één langzaam verkeerbrug zal daar niets aan veranderen.

Beantwoording

De verbinding die met de Zuidas wordt gezocht, moet niet worden opgevat als een fysieke (infrastructurele) verbinding, maar een functionele en stedenbouwkundige verbinding. Daarnaast zal het verbreden van de Boeigracht er niet toe leiden dat de verbinding tussen Zuidas en Buitenveldert op lange termijn voorkomen zal worden. In de eerste alinea van de aangehaalde paragraaf staat dit als volgt omschreven:

“Langs de stedenbouwkundige assen kan in de toekomst geleidelijk meer verstedelijking plaatsvinden in de vorm van dichtere / hogere bebouwing en / of meer voorzieningen en horeca”.

Het is overigens niet ondenkbaar dat er meerdere noord-zuidverbindingen gaan komen na 2030, om de fysieke verbindingen tussen de Zuidas en Buitenveldert te verbeteren.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

16.7 Opmerking

Ten aanzien van bladzijde 23, ad 3 Openbaar Vervoerontsluiting: het OV in Buitenveldert geeft aanleiding tot verbeterde ontsluiting. Het oostelijk deel van Buitenveldert in nagenoeg verstoken van OV. De aanleg van een tramlijn naar of via het Gelderlandplein wordt wenselijk genoemd, maar het zal naar alle waarschijnlijkheid wel bij wensen blijven. Daarnaast bepleit adressant het doortrekken van tram- en/of buslijnen in oost-westrichting en het behoud van de haltes aan de A.J. Ernststraat.

Beantwoording

Op 28 november 2012 heeft de Stuurgroep Amstelveenlijn de aangepaste voorkeursvariant voor de Amstelveenlijn vastgesteld. Het dagelijks bestuur van Stadsdeel Zuid heeft op 4 december 2012 kennis genomen van de resultaten van de inspraak en de aanvullende onderzoeken en de op basis hiervan aangepaste voorkeur van de Stuurgroep Amstelveenlijn. Het dagelijks bestuur heeft op dinsdag 19 februari 2013 in een formele reactie op de voorgestelde voorkeursvariant besloten een positief standpunt in te nemen. Daarbij heeft het dagelijks bestuur de volgende kanttekeningen geformuleerd:

- a. Het stadsdeel koppelt het opheffen van de halte AJ Ernststraat voorwaardelijk aan de tramontsluiting van het Gelderlandplein.
Om een goede OV-ontsluiting van (het oostelijk deel van) Buitenveldert te handhaven en vooral het Gelderlandplein en de (ouderen)woningen in die buurt, is een tramontsluiting bij het Gelderlandplein voorwaarde voor het opheffen van de halte AJ Ernststraat.
- b. Het stadsdeel wil nauw betrokken worden bij de uitwerking van de toekomstige maatregelen in de Beethovenstraat.
De Beethovenstraat wordt op dit moment opgeknapt. Met het oog op de belangen van de ondernemers wil het stadsdeel graag nauw betrokken worden bij de uitwerking van toekomstige maatregelen. Voorkomen moet worden dat ondernemers niet onnodig of te snel weer hinder ondervinden van nieuwe maatregelen. De uitvoering van maatregelen voor doorstroming kan daarom ook niet op korte termijn plaatsvinden.

- c. Onderzoeken van de mogelijkheid om de halte Stadionweg en Prinses Irenestraat te combineren tot 1 halte op de Stadionkade.
In de inspraak is de suggestie gedaan om de twee haltes Stadionweg en Prinses Irenestraat te combineren tot 1 halte op de Stadionkade. Het stadsdeel vindt dit een interessant voorstel en wil graag meedenken met de Stadsregio bij de verdere uitwerking hiervan.

De raadscommissie Leefomgeving van Stadsdeel Zuid heeft de Amstelveenlijn uitvoerig besproken in haar vergadering op 15 januari 2013. Ook de raadscommissie was in meerderheid positief over de aangepaste voorkeursvariant, evenals de door het dagelijks bestuur geformuleerde kanttekeningen.

Door het stadsdeel wordt derhalve ingezet op een tramlijn aan de oostzijde van Buitenveldert. Of dit daadwerkelijk gerealiseerd zal worden, wordt bepaald door de Stadsregio.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

16.8 Opmerking

Op bladzijde 36 is aangegeven dat in de toekomst geleidelijk meet verstedelijking langs de stedenbouwkundige assen kan plaatsvinden. In de Verkenningen transformatiemogelijkheden bebouwing Buitenveldert (stadsdeel Zuid, jan. 2013) is in beeld gebracht wat dat kan betekenen: renovatie, aanbouw en optoppen en: sloop/nieuwbouw.

Betekent dit bv dat een groot flatgebouw aan de De Boeelaan zonder bezwaar gesloopt kan worden en vervangen door hogere hoogbouw? En dat de Dudokflats zullen sneuvelen?

Beantwoording

De verkenning zal niet langer worden uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan. De verwijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan worden verwijderd.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

16.9 Opmerking

Het stadsdeel vindt dat de short-stay functie wel binnen de stedelijke woonomgeving van de wijk past. Short-stay is echter iets anders dan regulier wonen: door aankomst- en vertrek bewegingen van de diverse gebruikers en het vrijblijvende karakter van deze woonvorm veroorzaken deze bewoners veel overlast (vanwege het korte verblijf bekommert men zich minder om de burens en de regels). Bovendien zullen woningen die voor short-stay in aanmerking komen onttrokken worden aan de huursector, en op die markt heerst al schaarste.

Beantwoording

Daar waar een menging van wonen met Short-stay plaatsvindt en de short stay wordt voor korte verblijven aangeboden, dan kan er door de vaste bewoners enige mate van hinder ondervonden worden. Het is echter aan de exploitant van de Short Stay om deze hinder tot een minimum te beperken (zie ook beantwoording opmerking 9.24). Overigens is het niet toegestaan om woningen aan de betaalbare huursector te onttrekken voor short-stay, waardoor de schaarste die daar heerst, niet wordt verslechterd.

De schaarste voor zover daar sprake van is, bij vrije sector huurwoningen zal door de short-stay niet beïnvloed worden. Daarnaast is met de toekenning van 25 extra woningwaarderingpunten bij huurwoningen vanuit de Rijksoverheid een flinke voorraad sociale huurwoningen geliberaliseerd, waardoor de schaarste bij vrije sector huur alleen maar zal afnemen.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

16.10 Opmerking

In de nota Parkeren in Zuid wordt gesteld dat de parkeerdruk in Buitenveldert laag is en dat er voldoende parkeerruimte aanwezig is om autonome ruimtelijke ontwikkelingen op te vangen. Dit is onjuist. Er is op zich genoeg parkeerruimte voor de woon/werk wijk, maar door het verschil in parkeertarieven tussen Buitenveldert en Zuidas(garages) bestaat er een zeer groot beslag door forenzen en Zuidasparkeerders op de parkeerplaatsen in Buitenveldert. De parkeerplaatsen zijn niet

of nauwelijks meer beschikbaar voor de bewoners en hun bezoekers. Een hernieuwde parkeerregeling voor (bewoners)belanghebbenden moet hier de oplossing bieden, evenals het afschaffen van goedkope dagkaarten.

Beantwoording

Dit soort neveneffecten van het tariefstelsel uit de nota Parkeren kan niet via het bestemmingsplan voorkomen worden. Hier wordt alleen het parkeren als toegestaan gebruik opgenomen in de verkeersbestemming en daar waar mogelijk ook in pandig, ondergronds of op het eigen terrein.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

16.11 Opmerking

Volgens de Structuurvisie kenmerkt de ontwikkeling van Buitenveldert zich als uitrol centrumgebied, internationalisering van de zuidflank en versterking van de aantakking op de groene scheggen. De verdichting op de Zuidas maakt het mogelijk de groene scheggen te behouden en uit te nutten. Betekent dit dat straks de groene scheggen niet bebouwd mogen worden met woningen maar wel met allerlei voorzieningen? En zo ja, in welke mate?

Beantwoording

De versterking van de aantakking op de groene scheggen betekent dat het eenvoudiger wordt om bij de groene scheggen te komen en er te recreëren. In dat licht is het denkbaar dat er in de toekomst voorzieningen worden gerealiseerd ten behoeve van het vergroten van de verblijfskwaliteit. Er is bestuurlijk afgesproken dat ontwikkelingen in deze groene scheggen altijd ten dienste staan aan het behoud en versterking van de aanwezige kwaliteiten. Voorzieningen die niet dit doel dienen, zullen geen doorgang vinden. In het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 worden geen nieuwe voorzieningen toegestaan in het Amstelpark (het deel van Buitenveldert dat in een groene scheg gelegen is), waardoor de genoemde versterking van de aantakking niet door nieuwe bebouwing bewerkstelligd zal worden, maar alleen mogelijk zal zijn door aanpassingen in de openbare ruimte, in afwijking van het bestemmingsplan zullen moeten plaatsvinden danwel pas gerealiseerd kan worden na afloop van de planperiode van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

16.12 Opmerking

Op bladzijde 80 wordt gesteld dat het RVVP geen directe gevolgen heeft voor het plangebied. De aanstaande ombouw van de Amstelveenlijn, de schrikbarende toegenomen luchtvervuiling en het cumulerende lawaai van het toenemende en toegenomen verkeer en vervoer, inclusief dat van gevaarlijke stoffen, met name op het Hoofdnet auto in Buitenveldert, mogen niet gemakshalve over het hoofd worden gezien. Deze feiten zijn immers in tegenspraak met het zorgen voor een duurzame leefomgeving.

Beantwoording

De in het Regionaal Verkeer- en Vervoerplan opgenomen doelstellingen en projectenoverzicht voorziet weliswaar in het opsommen van de op stapel staande projecten, maar deze worden geen van allen in het bestemmingsplan toegestaan. Hiermee heeft het RVVP geen directe gevolgen voor het bestemmingsplan. De Amstelveenlijn is nog in de planstudiefase, waarbij een voorkeursvariant is gekozen door de Stadsregio. Het opnemen van de Amstelveenlijn in het bestemmingsplan zou daarmee voorbarig zijn. Het is daarnaast ook nog niet bekend wat de planologische implicaties zullen zijn van de Amstelveenlijn. Het is toegestaan in het bestemmingsplan om op de huidige trambaan ook metrovoorzieningen aan te leggen, maar het is nog niet op voorhand duidelijk of hier planologische consequenties mee samen gaan hangen. Een belangrijke in deze is de mogelijke toename van het geluid. Mocht de geluidhinder gaan toenemen, dan dient onderzocht te worden of deze hinder aan de bron aangepakt kan worden. In dat geval past het in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Mocht de geluidhinder toenemen en zijn maatregelen aan de bron niet mogelijk, dan moet onderzocht worden of hogere grenswaarden als bedoeld in de Wet geluidhinder vastgesteld moeten worden, of dat maatregelen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn of dat bij de geluidgevoelige functies langs de metroverbinding maatregelen getroffen moeten worden. Per geval zal beoordeeld moeten worden of de hogere grenswaarden die in het kader van het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 vastgesteld

gaan worden voldoende zijn voor de toename in geluidhinder en/of de betreffende bestemmingen de te treffen (fysieke) maatregelen toestaan. Is er sprake van een strijdigheid, dan zal voor de Amstelveenlijn een separate planologische procedure doorlopen moeten worden.

De andere aspecten die in de opmerking van adressant worden genoemd (luchtvervuiling, verkeerslawaaï en externe veiligheid) zijn allen onderzocht in het kader van het bestemmingsplan en aangetoond dat deze voor de planperiode binnen de daarvoor gestelde wettelijke normen blijven.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

16.13 Opmerking

Door het middels het Bomenbeleid terugdringen van het aantal regels in afwijking van het centrale beleid zal de duurzaamheid van het bomenbestand in Buitenveldert verder worden aangetast.

Stadsdeel Zuid streeft, zo lijkt het, naar een zeer uitgedund en gereduceerd bomenbestand, ten eerste ten behoeve van de kostenreductie van het onderhoud en ten tweede ten behoeve van waterberging voor de Zuidas omdat Zuidas daarvoor betaalt.

Beantwoording

In de toelichting wordt een samenvatting gegeven van het concept Bomenbeleid. Dit zal worden gewijzigd naar het definitieve vastgestelde Bomenbeleid. De door adressant gemaakte opmerkingen hebben echter geen betrekking op de samenvatting, maar verwoord een bezwaar tegen het concept Bomenbeleid. Aangezien dit bezwaar in dat kader aan de orde gesteld diende te worden, wordt deze hier niet inhoudelijk beantwoord.

Conclusie

Deze opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan, de toelichting zal op dit punt geactualiseerd worden.

16.14 Opmerking

Er zou geen sprake zijn van toename van de verharding in Buitenveldert maar door de verharding van de Zuidas moet Buitenveldert wel extra waterberging dulden. Van het ecolint langs het Kleine Loopveld is nu weinig meer over. Het argument van kwaliteitsverbetering is meermaals gehanteerd maar nooit waargemaakt (zie ook het advies van de Technische Advies Cie. Hoofdgroenstructuur).

Beantwoording

Het bestemmingsplan maakt alleen in de hoofdgroenstructuur een omzetting van groen naar water niet mogelijk. Eventuele watercompensatie zal dan ook eerder plaats moeten vinden buiten de hoofdgroenstructuur. Het bestemmingsplan zorgt met de dubbelbestemming er juist voor dat het aantrekkelijker wordt om de watercompensatie te realiseren in delen van Buitenveldert waar dit eenvoudiger te realiseren is. Het is overigens niet uitgesloten dat een ecolint of andere hoogwaardige groenvoorziening juist gebaat is bij het toevoegen van waterberging.

Binnen de gebieden met een dubbelbestemming Waardee – hoofdgroenstructuur zijn omzettingen van groen naar water afhankelijk gemaakt van een advies van de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur. Deze commissie zal dan een oordeel vellen over het kwaliteitsniveau van de eindsituatie.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

16.15 Opmerking

Adressant maakt bezwaar omdat geconcludeerd moet worden dat er zeer soepel, flexibel en genereus omgegaan zal worden met het verlenen van ontheffingen voor vastgestelde toelaatbare waarden van de Wet geluidhinder. Naast externe factoren als verkeer en luchtvaartverkeer zou ook aan geluidsisolatie binnen een woning meer aandacht geschonken moeten worden.

Beantwoording

Bij het verlenen van hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder wordt een onderbouwing geleverd. In deze onderbouwing wordt uiteengezet op welke wijze er binnen de planperiode gewerkt gaat worden aan het reduceren van geluidhinder vanwege het spoorweglawaaï, verkeerslawaaï en lawaaï vanuit bedrijventerreinen. Het reduceren van lawaaï vanwege het luchtvaartverkeer is een

verantwoordelijkheid van de rijksoverheid, niet van het Stadsdeel. Vaak zijn de mogelijkheden tot het reduceren van (spoor-)weglawaai zeer beperkt. Kortheidshalve wordt voor een volledig overzicht verwezen naar de Ontwerpbeschikking hogere waarden Wet geluidhinder, welke als bijlage is opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan Buitenveldert 2013.

Geluidsisolatie aan woningen is geen onderwerp dat geregeld wordt middels het bestemmingsplan. Dit volgt uit het Bouwbesluit, een toetsingskader voor omgevingsvergunningen dat naast het bestemmingsplan bestaat.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

16.16 Opmerking

Op bladzijde 99 staat: "Het beschermen van de gezondheid van mensen staat centraal". Dit moge het ideaal zijn, de werkelijkheid is weerbarstiger. Er worden onvoldoende meetpunten gebruikt en onvoldoende maatregelen getroffen. Het concentratiebeleid t.a.v. het Hoofdnet auto levert enkele van de meest luchtvervuilde omgevingen op, met name in Buitenveldert West en -Noord.

Beantwoording

In het kader van het bestemmingsplan is het van belang om na te gaan of de luchtkwaliteit als gevolg van de in het bestemmingsplan toegestane ontwikkelingen niet een toename van de verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg zullen hebben. Aangezien in het nieuwe bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die de hiervoor bestaande normen zullen overschrijden, is er op het gebied van luchtkwaliteit geen beletsel om dit bestemmingsplan vast te stellen. Voorstellen tot het verbeteren van de luchtkwaliteit worden niet in het kader van het bestemmingsplan gedaan, maar in het kader van het Milieubeleidsplan van Stadsdeel Zuid. De daarin verwoorde doelstelling worden onverminderd voorgestaan.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

16.17 Opmerking

Het huidige bestemmingsplan gedooft de bestaande overschrijding van de oriëntatiewaarde langs de A10-zuid. Het groepsrisico zal niet toenemen als gevolg van het voorontwerp. Onduidelijk is hoe dat wordt waargemaakt. Er wordt alleen gemeld dat het bevoegd gezag in een toelichting op het plan een verantwoording voor het groepsrisico moet opnemen.

Beantwoording

Het doen toenemen van het groepsrisico middels een bestemmingsplan is mogelijk door een toename van het aantal woningen en andere verblijfsfuncties toe te staan. Aangezien er geen (grootschalige) uitbreiding van het aantal gebouwen wordt toegestaan (ten behoeve van welke functie dan ook), neemt het groepsrisico ook niet toe. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is voorzien van een verantwoording voor het groepsrisico, dit was in het voorontwerpbestemmingsplan nog niet opgenomen.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

16.18 Opmerking

Op bladzijde 106 staat het volgende: "De vaarroute is niet aangewezen als transportroute Water conform de circulaire Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen. Daarom zijn er geen risicocontouren voor het PR of GR van toepassing voor deze vaarweg".

Toch vinden incidentele transporten van gevaarlijke stoffen plaats over deze vaarweg.

Conclusie: Als deze vaarweg dus niet is aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, bestaan deze transporten dus ook niet. Dit is een inventieve maar risicovolle redenering.

Beantwoording

Op bladzijde 18 van het Onderzoek externe veiligheid (bijlage 5 bij toelichting voorontwerpbestemmingsplan) staat het volgende aangegeven: "De vaarroute is niet aangewezen als transportroute Water van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Daarom zijn er geen risicocontouren voor het PR of een GR van toepassing voor deze vaarweg. In de ruimtelijke

onderbouwing hoeven geen bepalingen te worden opgenomen met betrekking tot externe veiligheidsrisico's bij transport over het water omdat er geen relevante risico's aanwezig zijn". Daarnaast valt uit de afbeelding op diezelfde pagina op te maken dat eventuele risicocontouren buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan vallen.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.