

Het ontwerpbestemmingsplan 2de partiële herziening Kop Weespertrekvaart heeft van 26-11-2014 tot 8-01-2015 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is, binnen de termijn, één zienswijze ingediend. De zienswijze zijn in samengevatte vorm weergegeven en is als bijlage opgenomen.

Adressant 1:

De vigerende regeling voor de omvang van vestigingen van kantoren, bedrijven, dienstverlening en detailhandel (max. 300 m²) binnen het woonblok ongewijzigd te laten én de vigerende regeling voor de locatie van de toegestane functies (uitsluitend eerste bouwlaag) binnen het woonblok ongewijzigd te laten.

Appelanten vrezen dat er geen sprake meer zal zijn van een woonblok met detailhandel op de begane grond, maar van grootschaliger detailhandel over meerdere bouwlagen, met alle ruimtelijke gevolgen, zoals omvangrijker en over grotere afstand zichtbare handelsreclame, van dien. Het is appelanten onduidelijk welke ruimtelijke afwegingen aan deze aanpassingen ten grondslag liggen.

Beantwoording

Met de verruiming van 300 m² naar maximaal 500m² per vestiging en de mogelijkheid om op de verdiepingen de voorzieningen te realiseren, wordt voorzien in meer flexibiliteit. Dit maakt het eenvoudiger voor potentiële ondernemers om een (bestaande) formule in te passen binnen de planregels. Met de voorgestelde regeling kunnen naar verwachting beter levensvatbare vestigingen worden gerealiseerd. De bovengrens van in totaal 2.500m² bvo blijft ongewijzigd in het ontwerp bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijze is nogmaals naar de regeling gekeken. De behoefte om aan ondernemers meer flexibiliteit te bieden bestaat onverminderd daar staat tegenover dat onderschreven wordt dat de exacte impact van een vestiging al dan niet over meerdere verdiepingen inderdaad pas volledig inzichtelijk wordt op het moment dat er een concrete aanvraag ligt. Voor dit gebied wordt nu meer gewicht toegekend aan de kenbaarheid vooraf van de effecten voor de omgeving, waaronder appellanten, dan aan de belangen van potentiële ondernemers om vooraf bij recht zeker gesteld te hebben dat zij zich over meerdere lagen kunnen vestigen. De regel in het bestemmingsplan wordt daarom mede naar aanleiding van de zienswijze aangepast. Wel wordt eraan gehecht aan te geven dat bij een concrete aanvraag voor vestiging over meerdere verdiepingen hier in principe welwillend tegen over wordt gestaan. Bij zo'n aanvraag zal een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan doorlopen moeten worden. Dit geeft de mogelijkheid om bij een concrete aanvraag te beoordelen of een op een andere bouwlaag passend is. Overigens zal een aspect als een handelsreclame getoetst worden aan het welstandskader en valt dat buiten het toetskader zoals voorzien in het bestemmingsplan

De vigerende maximering van het aantal woningen in het woonblok ongewijzigd te laten.

Appelanten concluderen dat er een foutieve verwijzing in de toelichting is opgenomen en dat niet het minimum, maar het maximum aantal woningen uit het vigerend plan van 350 is komen te vervallen. Het is appelanten onduidelijk welke ruimtelijke afwegingen aan deze aanpassing ten grondslag liggen.

Beantwoording

De maximering van 350 woningen voor het gehele plangebied Kop Weespertrekvaart is in het ontwerpplan losgelaten. De hoogte en diepte van het bouwblok blijven echter ongewijzigd. Bedoeling hiervan is om in te kunnen springen op wijzigingen in woninggrootte. Tendens in een binnenstedelijke omgeving zoals Kop Weespertrekvaart zijn steeds kleinere huishoudens waarbij volstaan wordt met kleine woningen. Er is zowel stedenbouwkundig als verkeerskundig voldoende ruimte om meer woningen op te nemen in de bestemmingsregels. Naar aanleiding van de zienswijze zal om meer zekerheid te bieden opnieuw worden voorzien in een maximum aantal woningen en wel van 420 woningen. Zowel publiek- als privaatrechtelijk wordt geborgd dat voor alle bouwdelen tezamen niet meer dan 420 woningen gebouwd worden.

De overige opmerking over de foutieve verwijzing wordt overgenomen in het bestemmingsplan.

Per post en per fax: 020 - 255 1551

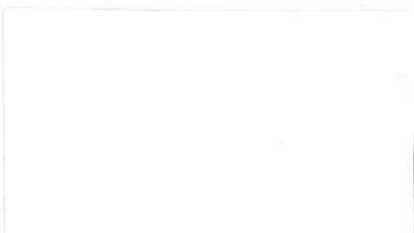
Tevens vooruit per e-mail aan contactpersoon S.de.Wit@amsterdam.nl

Aan de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam

p/a de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening

Postbus 2758

1000 CT Amsterdam



Betreft: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Tweede partiële herziening Kop Weespertrekvaart

Datum: 6 januari 2015

Geachte gemeenteraad, Geachte directeur,

Wij hebben een erfpachtaanbieding van de gemeente Amsterdam aanvaard voor een perceel aan de Kop Weespertrekvaart. Dat perceel is gelegen binnen het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan Tweede partiële herziening Kop Weespertrekvaart, dat op dit moment ter inzage ligt. Naar aanleiding van dit ontwerp zien wij aanleiding om u de volgende zienswijze onder de aandacht te brengen.

Concreet vragen wij u om in het belang van de goede ruimtelijke ordening:

1. de vigerende regeling voor de omvang van vestigingen van kantoren, bedrijven, dienstverlening en detailhandel (max. 300 m2) binnen het woonblok ongewijzigd te laten;
2. de vigerende regeling voor de locatie van de toegestane functies (uitsluitend eerste bouwlaag) binnen het woonblok ongewijzigd te laten, en om
3. de vigerende maximering van het aantal woningen in het woonblok ongewijzigd te laten.

(1) Grotere winkels e.d. over (2) meerdere bouwlagen van woonblok

De beoogde aanpassingen in artikel 3.5 (ontwerp Tweede partiële herziening) ten opzichte van het vigerende artikel 10.5 (bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart) brengen mee dat in het zogeheten 'woonblok' grotere vestigingen van kantoren, bedrijven, dienstverlening en detailhandel mogen komen (was max 300m2, wordt 500m2 – art. 3.5(a)7), en dat de toegestane functies (met uitzondering van kantoor) op alle bouwlagen mogen komen. Dit betekent, onder meer, dat straks grotere detailhandel mag worden gerealiseerd op andere bouwlagen, dan uitsluitend de eerste bouwlaag.

De vigerende regeling voor, bijvoorbeeld, kleinschalige winkels op de begane grond, wordt er dus een voor grotere winkels over meerdere bouwlagen. Concreet vrezen wij dat geen sprake meer zal zijn van een woonblok met detailhandel op de begane grond, maar van grootschaliger detailhandel over meerdere bouwlagen, met alle ruimtelijke gevolgen – zoals omvangrijker en over grotere afstand zichtbare handelsreclame – van dien. Wij lezen in de toelichting niet welke ruimtelijke afwegingen aan deze aanpassingen ten grondslag liggen, en betwijfelen of deze aanpassingen een goede ruimtelijke ordening dienen, mede gelet op de omgeving van het woonblok (in de brochure 'Bouw je droomhuis op de Kop Weespertrekvaart' wordt die omgeving beschreven als 'een 'verscholen oase', met 'landelijke rust', 'intiem, kleinschalig en stijlvol').

(3) Groter aantal woningen toegestaan in woonblok

In de toelichting staat: *"Artikel 5 beoogt de regeling van artikel 16 van het bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart integraal te vervangen. De wijzigingen ten opzichte van de voorgaande regeling betreft: 1. het minimum aantal woningen is komen te vervallen."* Wij begrijpen dat hier artikel 17 (en niet 16) wordt bedoeld. In laatstbedoeld artikel komt te vervallen: *"3. In totaal mogen niet meer dan maximaal 350 woningen worden opgericht."* Daarmee komt dus niet een minimum, maar het maximum aantal woningen te vervallen. Concreet betekent dit dat straks méér woningen mogen worden gerealiseerd dan nu het geval is. Is dat, gezien de toelichting, de bedoeling?

Indien dat zo is, geldt andermaal dat wij in de toelichting niet lezen welke ruimtelijke afwegingen aan deze aanpassing ten grondslag liggen, en dat wij betwijfelen of deze aanpassing een goede ruimtelijke ordening dient, mede gelet op de omgeving van het woonblok. Is bijvoorbeeld met meer woningen rekening gehouden wat betreft de bereikbaarheid van het gebied, de parkeerdruk, etc.?

Overige opmerking

Onder verwijzing naar onze e-mails aan contactpersoon mw. S. de Wit van uw Ontwikkelingsbedrijf van 1 en 17 december, wijzen wij volledigheidshalve nog erop dat de verwijzing in de aanhef van 'Hoofdstuk 2 bestemmingsregels' naar de 'Tweede partiële herziening Kop Weespertrekvaart', een verwijzing naar de Eerste partiële herziening moet zijn.

Wij vragen u om deze zienswijze in uw besluitvorming te betrekken, en ons over uw besluit te informeren.

