



Gemeente Amsterdam
Dienst Ruimtelijke Ordening

Juridische en Milieuzaken

Nota van Beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Fred. Roeskestraat

geaccordeerd bij raadsbesluit d.d.

Colofon

Opdrachtgever	Dienst Zuidas
Opdrachtnemer	Dienst Ruimtelijke Ordening, Team Juridische en Milieuzaken De Dienst Ruimtelijke Ordening is onderdeel van de OntwikkelingsAlliantie en werkt daarin intensief samen met de diensten Infrastructuur Verkeer en Vervoer, Economische Zaken, het Ontwikkelingsbedrijf, ProjectManagement Bureau en het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam.
Datum	18 juni 2013
Planstatus	Geaccordeerd bij raadsbesluit d.d.

Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Fred Roeskestraat met de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 7 maart 2013 voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen.

Naar aanleiding hiervan zijn driezienswijzen naar voren gebracht. Op de zienswijzen wordt hieronder ingegaan. De zienswijzen zijn samengevat weergegeven.

Behandeling zienswijzen

A. Formele aspecten

Van de volgende adressanten zijn met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen ontvangen:

1. DOF Bewaar Maatschappij B.V. en DOF Vastgoed Kantoren C.V. (Hierna CBRE)
2. Fietsersbond
3. Adressant A

De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen eindigde op 10 april 2013. De naar voren gebrachte zienswijzen zijn conform de daarvoor geldende wettelijke bepalingen en binnen de gestelde termijn ingediend, zodat zij ontvankelijk zijn.

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerp door een ieder naar voren kunnen worden gebracht. Een beoordeling van belanghebbendheid is om die reden niet aan de orde.

B. Inhoudelijke behandeling zienswijzen:

1. CBRE

- a. *Toepassing van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen parkeernormering (uitgaande van de in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven betrokken vloeroppervlakten) betekent dat slechts 108 van de 109 parkeerplaatsen behoren bij het pand Fred. Roeskestraat 123 (Olympic Plaza).*

Reactie:

Toepassing van de parkeernormering resulteert in een maximum aantal parkeerplaatsen van 108,83. Naar beneden afgerond zou dit niet volledig recht doen aan de bestaande situatie. Het toegestane aantal parkeerplaatsen is aldus 109. Wij stellen de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met dien verstande dat het aantal van 109 parkeerplaatsen expliciet in de regels wordt opgenomen.

- b. Het ontwerpbestemmingsplan geeft voor het pand Fred. Roeskestraat 123 een aanwezig kantoorvloeroppervlak van 4.4820 m² aan en een aanwezig bedrijfsvloeroppervlak van 2.050 m². (Totaal 6.530 m².) Dit is onjuist en moet zijn: 5.116 m² kantoorvloeroppervlak en 1.866 m² bedrijfsvloeroppervlak. (Totaal 6.982 m².)*

Reactie:

Wij stellen de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met dien verstande dat de door adressant aangegeven oppervlaktematen worden opgenomen.

- c. De parkeernorm voor de bestaande functies in het pand Fred. Roeskestraat 123 (kantoor en bedrijf) is gekoppeld aan de bestemming van het betreffende pand en kan aldus alleen binnen deze bestemming worden gerealiseerd en dus niet ter plaatse van de naast het pand gelegen parkeergarage.*

Reactie:

Adressant gaat er ten onrechte vanuit dat het aantal parkeerplaatsen dat volgens de parkeernorm is toegestaan alleen binnen de betreffende bestemming mag worden gerealiseerd. De parkeernorm is echter in de algemene gebruiksregels (artikel 22) van het ontwerpbestemmingsplan per functie aangegeven en richt zich op het gebruik en het daarbij betrokken vloeroppervlak, zonder de beperking dat deze plaatsen moeten worden gerealiseerd binnen de bestemming waarbinnen het betrokken gebruik plaatsvindt. Het gebruiken van de parkeerplaatsen op het naastgelegen terrein ten behoeve van de betrokken functies is dan ook, overigens overeenkomstig de bestaande situatie, toegestaan.

- d. Binnen het bestemmingsvlak "Gemengd-4" dat naast het pand Fred. Roeskestraat is gelegen geldt een parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² bvo. Aldus zijn slechts parkeerplaatsen toegestaan wanneer daar een kantoor- of bedrijfspand staat. Omdat op deze gronden geen bebouwing staat zijn de aanwezige 30 parkeerplaatsen ten onrechte niet positief bestemd. Een wijziging van de bestemming in de bestemming "Kantoor-2" zou hier beter zijn. Overigens heeft CBRE er geen bezwaar tegen als voor eventuele nieuwbouw binnen dit bestemmingsvlak een parkeernorm van 1 op 125 m² geldt.*

Reactie:

Overeenkomstig de reactie op de zienswijze van adressant zoals beschreven onder c, geldt ook hier dat de parkeernormen zich niet richten op de bebouwingsmogelijkheden binnen een bestemming, maar gelden in relatie tot het gebruik. Voor binnen het betreffende bestemmingsvlak "Gemengd-4" nieuw te realiseren bebouwing geldt in relatie tot de daarin te realiseren functies de parkeernormering zoals aangegeven in de Algemene gebruiksregels van artikel 22.

Aangezien binnen het onderhavige bestemmingsvlak de functie parkeren is toegestaan kunnen ook de bestaande parkeerplaatsen ten behoeve van het naastgelegen pand, overeenkomstig de daarvoor geldende parkeernormen, worden gebruikt.

- e. *Bij de afwijkende parkeernormen voor het bestaande gebruik van het pand Fred Roeskestraat 123 is een onderscheid gemaakt tussen het kantoorvloeroppervlak en bedrijfsvloeroppervlak. Deze regeling heeft daardoor tot gevolg dat de gunstige parkeernorm (in het ontwerpbestemmingsplan 1 parkeerplaats per 60m² bvo) slechts geldt voor zover de bestaande verhouding kantoor-bedrijf niet wijzigt. Bij omzetting van de bedrijfsfunctie naar een kantoorfunctie geldt voor de nieuwe kantoorfunctie de minder gunstige parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m².*

Omdat de afstand van het midden van de ruimte tot de raampartijen dermate groot is dat in het midden van de ruimte geen kantoren kunnen worden geplaatst, is de ruimte op zichzelf al minder goed verhuurbaar. Een parkeernorm van 1 op 125 m² zou verhuur nog lastiger maken. Dit klemt te meer nu juist het college, via de weg van ambtelijk overleg, heeft aangegeven dat zij vanuit ruimtelijk oogpunt graag zou zien dat de bedrijfsruimte een kantoorfunctie krijgt.

Reactie:

Het parkeerbeleid van de gemeente is er op gericht om het autoverkeer zo beperkt mogelijk te houden, met inachtneming van de belangen en behoefte die betrokkenen kunnen hebben bij voldoende parkeermogelijkheden. Daarbij worden bestaande rechten, zoals in het onderhavige geval, geëerbiedigd. Bij een omzetting van een functie in een andere functie is echter sprake van een nieuwe situatie. Teneinde de doelstellingen van het parkeerbeleid te realiseren is het naar ons oordeel dan ook gerechtvaardigd om in een dergelijke situatie de normering uit het parkeerbeleid te hanteren. In de gegeven situatie zien wij geen aanleiding om af te wijken van deze normen, te meer deze ook gelden voor andere, gelijke situaties in het plangebied.

Overigens zijn wij van mening dat er in de gegeven situatie geen bezwaren bestaan tegen de omzetting van bedrijfsruimte naar kantoorruimte, zo moge ook blijken uit het feit dat het ontwerpbestemmingsplan dit mogelijk maakt, maar is het, anders dan adressant aangeeft, niet zo dat het college “ vanuit ruimtelijk oogpunt graag zou zien dat de bedrijfsruimte een kantoorfunctie krijgt”.

- f. *Door te verduidelijken dat de thans aanwezige parkeerplaatsen binnen het naast het pand Fred Roeskestraat 123 gelegen bestemmingsvlak “Gemengd-4” zijn toegestaan, met bijbehorende verharding, hekwerken en intercom, wordt onduidelijkheid voorkomen. Onduidelijkheid kan mogelijk ontstaan door het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub a onder 2, op grond waarvan geen bovengrondse gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan.*

Reactie:

Artikel 9 heeft betrekking op de bestemming “Kantoor-2” en niet op het door adressant genoemde bestemmingsvlak “Gemengd-4” . Binnen deze laatste bestemming zijn bovengrondse gebouwde parkeervoorzieningen niet uitgesloten. De kans op verwarring is dan ook niet aanwezig.

- g. *Voor zover een onderscheid tussen kantoor- en bedrijfsvloeroppervlak noodzakelijk is, verzoeken wij u een definitie op te nemen van het begrip ‘kantoorvloeroppervlak’ .*

Reactie:

In artikel 1 lid 27 is een definitie van het begrip 'brutovloeroppervlakte' opgenomen. In artikel 1 lid 47 is een definitie van het begrip 'kantoor' opgenomen. Om elke onduidelijkheid te vermijden stellen wij de gemeenteraad voor in artikel 22 het begrip 'kantoovloeroppervlak' en 'bedrijfsvloeroppervlak' te vervangen door de begrippen 'brutovloeroppervlakte kantoor' en 'brutovloeroppervlakte bedrijf'.

h. De begrenzing van het bestemmingsvlak "Kantoor-2" lijkt niet overeen te komen met de werkelijke gebouwcontouren zoals te zien op de bijgevoegde luchtfoto's.

Reactie:

Uit nameting, zowel ten opzichte van de als ondergrond gehanteerde Grootschalige BasisKaart, alsmede ten opzichte van luchtfoto's blijkt de begrenzing van het bestemmingsvlak juist te zijn weergegeven op de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan.

i. De twee aanwezige vlaggenmasten met een hoogte van 4,5 passen niet in bouwhoogteregeling van de ter plaatse aangegeven bestemming "Tuin". CBRE verzoekt u deze masten positief te bestemmen.

Reactie:

Op grond van het Besluit omgevingsrecht is per perceel een enkele vlaggenmast met een maximale hoogte van 6 meter toegestaan, ongeacht het feit of het ter plaatse geldende bestemmingsplan dit aangeeft. In de onderhavige situatie is echter sprake van twee (reeds aanwezige) vlaggenmasten. Wij stellen de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met dien verstande dat, overeenkomstig het verzoek van adressant, binnen de bestemming "Tuin" twee vlaggenmasten met een hoogte van 6 meter worden toegestaan.

j. In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 6.6 onder b sprake van een verwijzing naar artikel 6.5 onder d. Dit moet zijn 6.5 onder c.

Reactie:

De opmerking van adressant is juist. Wij verzoeken de gemeenteraad het bestemmingsplan dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen.

k. In artikel 22 sub b lid 8 en 9 staan bepalingen die naar de mening van CBRE onder een nieuw in te voegen sub c en d thuis horen.

Reactie:

De door adressant aangegeven verwijzingen zijn inderdaad niet juist. Wij stellen de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met dien verstande dat de juiste nummering en verwijzingen worden doorgevoerd.

2. Fietsersbond

- a. *Wij stellen voor in het bestemmingsplan een voet- en fietsverbinding op te nemen tussen de Stadionkade en de Fred. Roeskestraat, in het verlengde van het bruggetje tegenover de Jasonstraat. Dit is vooral voor de fietsende leerlingen van de scholen aan de Fred. Roeskestraat een handige en veilige verbinding, waarmee drukke routes kunnen worden vermeden. De verbinding maakt tevens dat de Fred. Roeskestraat een beter geheel gaat vormen met de bestaande Stadionbuurt.*

Reactie:

Op de betreffende locatie geeft het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Groen" aan. Binnen deze bestemming is een fietspad en/of voetpad reeds mogelijk.

- b. *Wij vragen u normen op te nemen voor het parkeren van fietsen en (in)handige ruimte aan te wijzen voor het parkeren van fietsen. Dit is voor de leefbaarheid van de stad en de gezondheid van de schoolkinderen en volwassenen een goede zaak.*

Reactie:

Het Bouwbesluit 2012 schrijft voor woningen reeds voor dat moet worden voorzien in een berging om fietsen te stallen. Voor utiliteitsbouw geldt een dergelijke bepaling tot 2017. De grote vraag naar fietsparkeervoorzieningen volgt hangt grotendeels samen met reeds aanwezige functies (onderwijsvoorzieningen). In relatie tot reeds aanwezige functies is het opleggen van een parkeernorm niet reëel. Het achteraf opleggen van een nadere eis is niet vanuit juridisch perspectief niet mogelijk.

Bij de herinrichting van de openbare ruimte zal terdege rekening worden gehouden met de behoefte aan fietsparkeervoorzieningen.

3. Adressant A (natuurlijk persoon)

- a. *Voor bestaande kantoren wordt de overmaat aan parkeerplaatsen gelegaliseerd en overtreding van de regels alsnog beloond.*

Reactie:

De reeds bestaande parkeervoorzieningen bij de bestaande kantoren zijn niet illegaal. De desbetreffende rechten dienen te worden gerespecteerd door ze in het bestemmingsplan als zodanig toe te staan.

- b. *Onderzoek naar overlast van parkeerplaatsen ontbreekt.*

Reactie:

De parkeerplaatsen als zodanig veroorzaken geen overlast. Voor zover adressant doelt op mogelijke verkeersoverlast als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van parkeerplaatsen kan gesteld worden dat dit in de context van de uitgevoerde verkeersonderzoeken in beeld is gebracht.

- c. *Het bestemmingsplan kent bestemmingen waarbij een reeks van functies, vaak met onbekende omvang, mogelijk is. Dit beperkt onnodig de rechtszekerheid.*

Reactie:

Om de flexibiliteit van het bestemmingsplan niet onnodig te beperken maakt het bestemmingsplan verschillende invullingen mogelijk. Daarbij is echter wel onderzocht of deze flexibiliteit niet leidt tot ongewenste gevolgen in de vorm van hinder voor omwonenden of anderszins.

d. Bij nadere aanduiding zijn bestemmingen genoemd die juist in de omschrijving ontbreken.

Reactie:

Niet duidelijk is wat adressant met deze opmerking bedoeld. De twee aanduidingen op de plankaart ('specifieke vorm van verkeer' en 'onderdoorgang') zijn beide in de planregels opgenomen en aldus voorzien van een regeling.

e. De brug over het Zuideramstelkanaal dient met een goede bruikbare fietsroute verbonden te worden met de Fred. Roeskestraat en in het bestemmingsplan geborgd te worden.

Reactie:

Zoals aangegeven in de reactie op de zienswijze beschreven onder 4 is een fietsroute zoals adressant bedoeld ter plaatse mogelijk op grond van dit bestemmingsplan. Garanderen dat deze route ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd is met langs de weg van het bestemmingsplan niet mogelijk, gegeven het feit dat met een bestemmingsplan geen uitvoering kan worden afgedwongen.

f. Voor publiekstrekkende functies dient een minimaal aantal fietsparkeerplekken op eigen terrein van voldoende kwaliteit en goed bereikbaar, geborgd te zijn.

Reactie:

Zie reactie op de zienswijze beschreven onder punt 2 onder b.