

Nota van Beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan De Nieuwe Toekomst fase 1

Ouder-Amstel

November 2021

Zienswijze Bond van Volkstuinders

		Antwoord/reactie	vervolgactie
1.	Het Ontwerp maakt onderdeel uit van de deze structuurvisie [voor De Nieuwe Kern]. Echter, deze visie is nog niet vastgesteld en de onlangs aan de gemeenteraad van Ouder-Amstel voorgelegde visie is verre van perfect; zij bevat belangrijke structurele tekortkomingen.	Op 25 november 2021 is de structuurvisie voor De Nieuwe Kern vastgesteld. Dit is vanaf nu het kader voor dit gebied. Het ontwerp bestemmingsplan voor De Toekomst fase 1 past binnen dit kader.	Geen actie nodig voor het bestemmingsplan
2.	Het Ontwerp (en de daaraan ten grondslag liggende structuurvisie) is nog lang niet rijp voor besluitvorming. Er ontbreken belangrijke onderzoeken en informatie vanuit het MER	Trainingscomplex De Toekomst ligt in het plangebied van De Nieuwe Kern en is daarom benoemd in de structuurvisie. Het is echter geen onderdeel van de m.e.r. omdat het geen ontwikkeling (verandering van gebruik) betreft, maar een autonome ontwikkeling is. Bij het ontwerp bestemmingsplan zijn wel milieuonderzoeken bijgevoegd. Een aparte m.e.r-procedure voor dit bestemmingsplan is niet van toepassing.	Geen actie nodig voor het bestemmingsplan
3.	Één van de meest in het oog lopende tekortkomingen ligt in het beperkt aantal alternatieven, dat is onderzocht. Zo ontbreekt een alternatief met bebouwing op het sportpark 'De Toekomst'.	De structuurvisie en MER zijn reeds vastgesteld door de gemeenteraad. Na onderbouwing in het addendum was ook de commissie m.e.r. overtuigd van de overweging inzake aantal alternatieven.	Geen actie nodig voor het bestemmingsplan
4.	De huidige activiteiten zijn met tijdelijke vergunningen mogelijk gemaakt. Hiermee wordt een planologisch ongewenste situatie min of meer gelegaliseerd. Die legalisatie is echter ook vanuit hedendaags stedenbouwkundige beleid en opvattingen uiterst ongewenst.	Er is niet gewerkt met tijdelijke vergunningen omdat het een planologisch ongewenste situatie betreft, maar in afwachting van de definitieve plannen voor het trainingscomplex. De definitieve plannen zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan waarin een samenhangend plan voor de locatie is opgenomen. Dit in tegenstelling tot de versnipperde wijze waarop afgelopen jaar vergunningen zijn verleend.	Geen actie nodig voor bestemmingsplan
5.	In het in opdracht van de grondeigenaren opgestelde concept stedenbouwkundige visie op de Nieuwe Kern' wordt nauwelijks ingegaan op het gebied van het sportpark De Toekomst.	De stedenbouwkundige visie gaat inderdaad niet over sportpark De Toekomst. Deze visie is een mogelijke invulling van het plangebied binnen de kaders van de structuurvisie. Sportpark De Toekomst is een autonome ontwikkeling binnen DNK omdat ook zonder de ontwikkeling van DNK voor dit deelgebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld zou worden omdat het huidige gedateerd is. Daarom is de stedenbouwkundige visie in opdracht van gemeente Amsterdam, NS Vastgoed en Volker Wessels Vastgoed gemaakt voor het overige gedeelte van het plangebied.	Geen actie nodig voor het bestemmingsplan

6.	<p>Het zou dan ook planologisch en stedenbouwkundig zeer logisch zijn om in dit gebied stedelijke bebouwing te realiseren: woningen, voorzieningen etc. Die bebouwing kan niet alleen worden ontworpen in samenhang met de bestaande bebouwing van het Amsterdamse stadsdeel Zuidoost en van Duivendrecht, maar ligt ook in een minder voor vliegtuiglawaai gevoelig gebied als dat van de volkstuinen.</p> <p>Een dergelijk alternatief zou goed passen in het eerdergenoemde toetsingsadvies van de Commissie voor de MER. Dit alternatief kan een veel mindere anslag op het natuurlijk systeem (bodem en ondergrond, water, natuur) alsmede mindere effecten van stikstofdepositie tot gevolg hebben. Dit doordat bestaande natuur in het gebied van de Nieuwe Kern kan blijven bestaan.</p>	<p>In de NvU was in het streefbeeld opgenomen dat op locatie van De Toekomst woningbouw kan plaatsvinden.</p> <p>Destijds is gekeken of Ajax het trainingscomplex naar sportpark Strandvliet zou kunnen verhuizen, dit was ruimtelijk en financieel echter niet haalbaar.</p> <p>Aangezien Ouder-Amstel De Nieuwe Kern kostenneutraal wil ontwikkelen en geen grond kan aankopen, is de medewerking van de grondeigenaren essentieel bij de ontwikkeling van DNK. Ajax is grondeigenaar van de helft van het trainingscomplex De Toekomst. De andere helft is in erfpacht uitgegeven aan Ajax door gemeente Amsterdam. Woningbouw op de Toekomst is dus niet haalbaar, aangezien de grondeigenaar een ander belang heeft.</p>	Geen actie nodig voor het bestemmingsplan
7.	<p>In de toelichting bij het Ontwerp wordt nadrukkelijk aangegeven dat het Sportpark de Toekomst in de huidige situatie een afgesloten karakter heeft. Dit komt door de bomenrijen, watergangen en hekken die het terrein afsluiten van de openbare ruimte. [...]Niet alleen de functie van gesloten sportpark past niet in de Nieuwe Kern, maar ook dit gesloten karakter doet ernstig afbreuk aan de toekomstige waarde en uitstraling van dit belangrijke gebied. Het is zeer ongewenst dat op zo'n belangrijke plek een gesloten front blijft bestaan en verder wordt versterkt.</p>	<p>Dit geldt alleen voor het huidige trainingscomplex. Het is voor de bedrijfsvoering van Ajax van belang dat er privacy is op het trainingscomplex, met name vanuit de noordkant zodat woningen op het aangrenzende perceel niet direct uitkijken op de het trainingscomplex. Voor het huidige trainingscomplex gaat Ouder-Amstel hiermee akkoord. Echter de uitbreiding van het complex op P2 zal openbaar gebied worden waar Ajax echt beleefd kan worden.</p>	Geen actie nodig voor bestemmingsplan
8.	<p>Bovendien: het sportpark kan ook elders in de regio worden gerealiseerd; dit blijkt uit het feit dat de sportclub Ajax in de afgelopen jaren ettelijke locaties in de wijde omtrek heeft onderzocht.</p>	<p>Er is door Ajax onderzoek gedaan naar een mogelijke andere locatie. Deze is vanwege ruimtelijke en financiële redenen niet haalbaar. Het kan dus niet zo gesteld worden dat het sportpark ook elders in de regio gerealiseerd kan worden. Zie ook punt 6.</p>	Geen actie nodig voor bestemmingsplan
9.	<p>Overigens: in de toelichting bij het Ontwerp wordt ten onrechte niet vermeld dat de gemeente Amsterdam eigenaar is van de grond van het sportpark. Verdere exploitatie door Ajax is hiermee niet strikt noodzakelijk, omdat deze sportclub slechts huurder is van het perceel.</p>	<p>Dit is niet correct. Een deel (circa de helft) van het sportpark is in eigendom van Ajax zelf. Het overige gedeelte is door gemeente Amsterdam in erfpacht uitgegeven aan Ajax. Ajax is dus geen huurder. Zie ook punt 6.</p>	Geen actie nodig voor bestemmingsplan
10.	<p>Bij het Ontwerp zijn ook hier duidelijk manco's an te wijzen. De gemeentelijke website voor de Nieuwe Kern vermeldt op geen enkele manier de stand van zaken rond de planvorming voor de Toekomst. De publicatie van het Ontwerp en de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen worden in het geheel niet genoemd.</p>	<p>Het klopt dat de website www.denieuwekern.nl niet up to date is. Ouder-Amstel is bezig met een verbeterslag qua website voor de grote projecten, waaronder De Nieuwe Kern. De publicatie van het ontwerp is wel via de wettelijk verplichte kanalen (weekblad, website, officiële bekendmakingen en ruimtelijke plannen) gecommuniceerd.</p>	Geen actie nodig voor bestemmingsplan

11.	<p>Wij verzoeken u met klem het Ontwerp in te trekken. De gemeente Ouder-Amstel moet nu actief de regie pakken in het planologisch proces en zich niet te zeer laten leiden door wensen van grondbezitters en exploitanten. In die regierol kan ze daadwerkelijk alternatieven ontwikkelen en verder onderzoeken, waardoor de Nieuwe Kern de functie en uitstraling krijgt, die zij verdient. Wij zijn bereid daar positieve medewerking aan te verlenen.</p>	<p>Ouder-Amstel heeft de regie gepakt in het opstellen van de structuurvisie. Echter doordat de gemeente vrijwel geen grond in eigendom heeft in DNK en ook niet van plan is deze aan te kopen, is de ontwikkeling van DNK mede afhankelijk van de grondeigenaren, waaronder Ajax. Daarom wordt hier nauw mee samengewerkt in het proces van De Nieuwe Kern. Het ontwerp bestemmingsplan past binnen het vastgestelde kader van de structuurvisie dus Ouder-Amstel is niet van plan het ontwerp in te trekken.</p>	<p>Geen actie nodig voor bestemmingsplan</p>
-----	---	--	--