

## **Nota van beantwoording zienswijzen**

Ontwerpbestemmingsplan Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden

juni 2014

## **Inleidend**

Het ontwerpbestemmingsplan Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden en het ten behoeve van dit bestemmingsplan opgestelde ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder hebben van 21 maart tot en met 1 mei 2014 ter inzage gelegen. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden zijn door de volgende natuurlijke personen en rechtspersonen zienswijzen ingediend.

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
8. Van Riezen & partners; S. van Donkelaar namens
9. Ngnb advocaten; M.A. Grapperhaus namens Stichting Ymere;
10. Liander Infra West N.V.;
11. Wieringa advocaten; S. Levelt namens
- 12.
- 13.
- 14.
15. De Koning Vergouwen advocaten namens Delta Lloyd Vastgoed Woningen B.V.;
- 16.
- 17.
- 18.
19. Vereniging van Eigenaren Westerkaap II.

## **Ontvankelijkheid**

Met uitzondering van adressant genoemd onder 18, hebben alle adressanten hun zienswijzen tijdig ingediend. Adressanten 1 tot en met 17 en 19 kunnen dan ook in hun zienswijze worden ontvangen. Zienswijze 18 is twaalf dagen na verstrijken van de zeswekentermijn ontvangen. Er is geen aanleiding deze zienswijze ontvankelijk te verklaren. Wel wordt er ambtshalve op gereageerd. Ten aanzien van de zienswijze genoemd onder 19 wordt opgemerkt dat deze inhoudelijk alleen betrekking heeft op het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder. De beantwoording van deze zienswijze is dan ook onderdeel van dat besluit.

## **Inhoudelijke behandeling**

In het hiernavolgende worden de zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan samengevat en van een beantwoording voorzien waarna een voorstel volgt.

### **Adressanten genoemd onder 1**

#### *Samenvatting*

Adressanten zijn beide directeur grootaandeelhouder van de Exploitatiemaatschappij Gruene B.V. De B.V. is eigenaar van de eerste bouwlagen van Haarlemmerhouttuinen 491A (55 m<sup>2</sup>) en 503-505 (150 m<sup>2</sup>). Nummer 491A heeft een garagevergunning. Nummer 503-505 is tot eind 2013 verhuurd geweest aan Bo-Rent. Klanten haalden hier de bij Bo-Rent gehuurde werktuigen en machines. Beide panden zijn voorzien van garagedeuren. Adressanten verzoeken nummer 503-505 als niet-openbare garage in gebruik te mogen nemen en dit in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Zij willen de garage laten gebruiken door vaste afnemers op basis van abonnementen.

#### *Beantwoording*

Haarlemmer Houttuinen 491A is ten onrechte niet opgenomen op Bijlage B bij de toelichting waarop de bestaande niet-openbare parkeergarages genoteerd zijn. Het gaat daarbij gelet op de verleende garagevergunning om 4 voertuigen. Voorgesteld wordt dit alsnog op te nemen.

Voor Haarlemmer Houttuinen 503-505 bestaat nog geen toestemming om deze te gebruiken als parkeergarage. Het voorstel is dit nu ook niet direct mogelijk te maken via het bestemmingsplan. Uit de zienswijze blijkt onvoldoende wie van de parkeerplaatsen in de garage gebruik gaan maken. Hiermee is niet duidelijk of sprake is van extra verkeer, of dat auto's uit de buurt van straat verdwijnen. De afweging of de garage tot een verbetering leidt, kan nu niet zorgvuldig worden gemaakt. De eigenaren kunnen altijd een aanvraag omgevingsvergunning indienen, waarna een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan doorlopen kan worden.

#### *Voorstel*

Voorgesteld wordt de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. Voorts wordt voorgesteld bijlage B bij de toelichting aan te vullen met het adres Haarlemmer Houttuinen 491A met 4 auto's.

### **Adressanten genoemd onder 2**

#### *Samenvatting*

1. Er wordt de mogelijkheid geopend voor horeca op het hele Westerdok met sluitingstijden tot 4.00 uur 's nachts. Deze ontwikkeling gaat tegen ons belang in. Een lunchroom die tot 20.00 uur open is kan nog, maar een café met openingstijden tot 3.00 uur of een snackbar tot 4.00 uur 's nachts met aantrekkende werking gaat veel te ver. Als er al te veel geluid van het spoor komt, zal horeca dit alleen maar verergeren. Twee partijen hebben gevraagd om meer en grotere horecavestigingen. Zij kregen van buurtbewoners geen bijval. De grootste groep bewoners op het Westerdok vindt horeca geen probleem mits het na 20.00 uur rustig is in de buurt.
2. Men wil in het bestemmingsplan vastgelegd zien dat de kade aan het water van het Westerdok terrasvrij blijft.

### *Beantwoording*

Ad 1 Het college heeft uit deze en andere zienswijzen begrepen dat het opnemen van de regeling voor horeca 1, 3 en 4 overeenkomstig de regeling uit het bestemmingsplan Westerdokseiland geen goede keuze is. Voorgesteld wordt om binnen de bestemming 'Gemengd – 3' nieuwvestiging van horeca 1, 3 en 4 niet meer direct mogelijk te maken en de thans bestaande horecavestigingen met een onherroepelijke omgevingsvergunning door middel van een specifieke aanduiding op de verbeelding aan te geven en in de regels op te nemen. Het gaat concreet om een horeca 4 vestiging op Westerdok 808. De omgevingsvergunning voor de horeca 3 vestiging op Westerdok 274, Oedipus Brewpub, is niet onherroepelijk en wordt daarom niet op de verbeelding aangeduid. Voorts wordt voorgesteld de nieuwvestiging van horeca 1, 3 en 4 alleen nog mogelijk te maken door middel van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan, waarbij de maximale oppervlakte per vestiging 150 m<sup>2</sup> bedraagt, met uitzondering van twee vestigingen met een maximale oppervlakte van 450 m<sup>2</sup> en aanvragen getoetst zullen worden aan het woon- en leefklimaat en verkeersaantrekkende werking.

Ad 2 Het bestemmingsplan volgt op dit punt het terrassenbeleid. Een terras is in beginsel aan de gevel van de horecavestiging. Daar kan een uitzondering op worden gemaakt, een zogenaamd maatwerkterras zou kunnen worden toegestaan. Een voorwaarde daarbij is dat dit geen verkeersonveilige situaties oplevert. Aangezien op Westerdok sprake is van tweerichtingsverkeer wordt geoordeeld dat met het oog op de verkeersveiligheid geen terras aan de kade kan worden gesitueerd.

### *Voorstel*

Voorgesteld wordt de zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. Voorts wordt voorgesteld om bestaande horeca expliciet te bestemmen en nieuwe horeca 1, 2 en 3 mogelijk te maken door middel van een afwijkingsbevoegdheid.

### **Adressant genoemd onder 3**

#### *Samenvatting*

Er wordt de mogelijkheid geopend voor horeca op het hele Westerdok met sluitingstijden tot 4.00 uur 's nachts. Deze ontwikkeling gaat tegen ons belang in. Een lunchroom die tot 20.00 uur open is kan nog, maar een café met openingstijden tot 3.00 uur of een snackbar tot 4.00 uur 's nachts met aantrekkende werking gaat veel te ver.

#### *Beantwoording*

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van adressant genoemd onder 2, onderdeel 1.

#### *Voorstel*

Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.

#### **Adressant genoemd onder 4**

De zienswijze is identiek aan die van adressant genoemd onder 2.

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van adressant genoemd onder 2.

#### *Voorstel*

Verwezen wordt naar het voorstel naar aanleiding van de zienswijze van adressant genoemd onder 2.

#### **Adressant genoemd onder 5**

##### *Samenvatting*

Adressant is een tegenstander van het toestaan van 'mengformules' in alle vestigingen van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening. Dit kan de rust op binnenterreinen verstoren. De mengformule zou alleen moeten worden toegestaan wanneer geen ramen en deuren aan de achterzijde open kunnen. Dit zou als voorwaarde moeten gelden.

#### *Beantwoording*

Gezien de maximale omvang die de mengformule mag hebben (20 m<sup>2</sup>) mag geen onaanvaardbare overlast worden verwacht. Sluiten van ramen en deuren is bovendien geen regel die via bestemmingsplannen kan worden opgelegd. Ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn voor de winkels met mengformule geluidnormen van toepassing. Het college is het bevoegd gezag in geval deze normen worden overtreden.

#### *Voorstel*

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

#### **Adressant genoemd onder 6**

##### *Samenvatting*

De zienswijze is vrijwel identiek aan die van adressant genoemd onder 2.

*Beantwoording*

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van adressant genoemd onder 2.

*Voorstel*

Verwezen wordt naar het voorstel naar aanleiding van de zienswijze van adressant genoemd onder 2.

**Adressante genoemd onder 7**

*Samenvatting*

Mevrouw is eigenaresse van het pand Binnen Wieringerstraat 7 en 9. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand een aanduiding als rijksmonument maar niet als hotel. Het is echter geen monument, maar wel een hotel.

*Beantwoording*

Wat adressante aanduidt met Binnen Wieringerstraat 7 is het perceel gelegen achter nummer 9 en deels achter nummer 5. Ten onrechte is op deze bebouwing een aanduiding 'orde 1' opgenomen. De aanduiding hotel toegestaan ontbreekt op het perceel nummer 9. Het voorstel is om deze omissie te herstellen door de aanduiding orde 1 te vervangen door 'orde 3' voor de gehele bebouwing en de bestemming van nummer 9 te wijzigen naar 'Gemengd - 1.5' (hotel toegestaan in alle bouwlagen). De wijziging naar orde 3 brengt met zich mee dat op de verbeelding een maximale goot- en bouwhoogte wordt toegevoegd. De maxima zijn 11 respectievelijk 13 meter. Voorgesteld wordt voorts om de niet bebouwde steeg tussen de nummers 5 en 9, die in eigendom is van de gemeente voor 'Verkeer' te bestemmen.

*Voorstel*

Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren en de verbeelding aan te passen.

**Adressant genoemd onder 8**

*Samenvatting*

1. De bouwhoogteregeling voor het pand Brouwersgracht 130-134 is niet conform schriftelijke toezeggingen van het stadsdeel. Het stadsdeel wil meewerken aan een bouwplan met een bouwhoogte van 17,00 meter en een goothoogte van 14,50 meter. Nu het pand een orde-1 waardering heeft, zijn de maximale goot- en bouwhoogte gelijk aan de bestaande hoogte ten tijde van terinzagelegging van het bestemmingsplan. De huidige goot- en bouwhoogte vallen samen, bedraagt 13,50 en is dus ontoereikend. Verzocht wordt de bouwhoogte als toegezegd vast te leggen in het bestemmingsplan.

2. Het bouwplan voor het pand Brouwersgracht 130-134 voorziet in een ondergrondse parkeergarage voor 11 auto's uitgerust met een mechanische lift. Ook dit zou expliciet en als direct recht in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Er wordt op dit moment nog een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd dat nodig is in geval van ondergronds bouwen.
3. In het bouwplan voldoet de hellingshoek van de kaplaag niet precies aan de regels. De hoek is niet minder dan 60 graden, maar is aan de voorzijde 63 en aan de achterzijde 83 graden. Verzocht wordt om ook dit voor dit pand mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

### *Beantwoording*

De toezegging waarvan in de zienswijze wordt gesproken dateert uit 2004, en is niet onvoorwaardelijk. Een definitieve toetsing zou plaatsvinden bij de vergunningaanvraag. Met het laatstelijk door adressant voorgestelde bouwvolume kan het bestuur niet instemmen omdat het realiseren van het plan zoals nu voorgesteld wordt een te grote inbreuk op de omgeving betekent. Adressant is hiervan op de hoogte gesteld. Dit brengt met zich mee dat verwerking van het thans voorliggende bouwplan in het bestemmingsplan niet aan de orde kan zijn. Wanneer een plan wordt ingediend waarmee het bevoegd gezag kan instemmen, kan door middel van een omgevingsvergunning met afwijkingen toestemming worden gegeven voor de uitvoering van het bouwplan. Een integrale beoordeling en afhandeling van het plan verdient de voorkeur. Dit betreft dus alle in de zienswijze genoemde onderdelen: de hellingshoek, de hoogte en het ondergronds bouwen van een parkeergarage.

### *Voorstel*

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

## **Adressante genoemd onder 9**

### *Samenvatting*

Adressante kan zich er als eigenaar van het Haarlemmerpoortgebouw, Haarlemmerplein 50, niet mee verenigen dat het nieuwe bestemmingsplan geen horeca 3 mogelijk maakt. Er is namelijk al een concreet plan om horeca in het gebouw te realiseren, als onderdeel van een totaal ontwikkelings- en renovatieplan. Het stadsdeel heeft bij brief van 29 maart 2011 al zijn steun uitgesproken over dit plan. Op 11 juli 2013 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend waarvan de beoogde horeca onderdeel uitmaakt. Er is nog niet op beslist. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 6.7 een passage gewijd aan uitbreiding van horeca op en rond het Haarlemmerplein: '(...) Daarnaast is horeca-uitbreiding ten behoeve van de Haarlemmerpoort bespreekbaar (...)'. Adressante is van mening dat de mogelijkheid van horeca in de Haarlemmerpoort in het nieuwe bestemmingsplan verankerd dient te worden. Daar staat niets aan in de weg.

### *Beantwoording*

In paragraaf 6.7 van de toelichting is de ontwikkeling van de horecafunctie en het beleid ter zake verwoord. Genoemd beleid is afkomstig uit de Uitvoeringsnotitie Horeca 2014 (besluit dagelijks bestuur stadsdeel Centrum 19 november 2013). Door de levendigheid en de aantrekkingskracht die de Haarlemmerbuurt heeft op bezoekers, komt er in dit intensief gebruikte stukje stad vooral druk te liggen op het gebruik van de openbare ruimte. De druk op parkeren (auto s/(brom)fietsers) is groot en horecabezoekers veroorzaken soms overlast. Vanwege de functiemenging en de precaire balans tussen de verschillende functies is uitbreiding van horeca in de Haarlemmerbuurt bijna nergens mogelijk. De in verhouding beperkte druk op de openbare ruimte en de beperkte aanwezigheid van horeca op en rond het Haarlemmerplein zelf, maakt horecavestiging in de Haarlemmerpoort bespreekbaar. In de zienswijze wordt melding gemaakt van een aanvraag om omgevingsvergunning d.d. 11 juli 2013 die ziet op een totaal ontwikkelings- en renovatieplan voor de Haarlemmerpoort. Deze aanvraag is bij besluit van het dagelijks bestuur buiten behandeling gesteld omdat voor de beoordeling van het totale plan onvoldoende technische gegevens waren ingediend, en heeft derhalve vooralsnog niet tot een vergunningverlening geleid. In stadsdeel Centrum is het niet gebruikelijk om vooruitlopend op vergunningverlening bestemmingswijzigingen door te voren, zeker niet waar het gaat om een gevoelig onderwerp als uitbreiding van horeca. Het college ziet geen aanleiding om in dit geval anders te handelen dan gebruikelijk is.

### *Voorstel*

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

### **Adressante genoemd onder 10**

#### *Samenvatting*

Adressante heeft twee gasdrukmeet- en regelstations. Een aan de Droogbak en een aan de Korte Wagenstraat. Het betreft zogenaamde type B inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer. De inrichtingen hebben een ruimtelijke uitstraling; op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer gelden veiligheidsafstanden. Het bestemmingsplan staat deze nutsvoorzieningen in het algemeen toe binnen de bestemming 'Verkeer'. Adressante verzoekt evenwel om deze nutsvoorzieningen met een aanduiding op de verbeelding aan te geven. Daarmee is de aanwezigheid voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat veiligheidsafstanden ten opzichte van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

### *Beantwoording*

De gasdrukmeet- en regelstations waarover deze zienswijze gaat zijn op grond van het bestemmingsplan zonder meer toegestaan op gronden met de toepasselijke bestemming, 'Verkeer'. Het college heeft er enig begrip voor dat adressante het



prettig zou vinden als de gasdrukmeet- en regelstations op de verbeelding expliciet zouden zijn aangeduid. Het verzoek van adressante heeft volgens de zienswijze ten doel dat burgers, bedrijven of instellingen bij raadpleging van de verbeelding kunnen zien dat deze stations ter plaatse aanwezig zijn. Het verzoek strekt er niet toe om aan de aanwezigheid regels te koppelen. Het activiteitenbesluit is de wettelijke regeling die toepasselijk is op de stations. Volgens vaste werkwijze worden op de verbeelding alleen aanduidingen opgenomen die in samenhang met de regels een juridisch gevolg in het leven roepen. Een nadere regeling in het bestemmingsplan is gelet op het Activiteitenbesluit in dit geval echter niet aangewezen. De aanduiding is dan ook overbodig en zal dus niet worden opgenomen.

*Voorstel*

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

### **Adressanten genoemd onder 11**

*Samenvatting*

Het bezwaar van adressanten richt zich tegen het ontbreken van mogelijkheden om bebouwing op te richten achter de hoofdbebouwing. Deze mogelijkheid bood het bestemmingsplan Haarlemmerbuurt wel. Inmiddels geldt ter plaatse het postzegelbestemmingsplan Haarlemmerplein 48. Met dit plan werd de bouwmogelijkheid, met bijbehorende gebruiksmogelijkheid geschrapt. De zienswijze die adressanten hebben ingediend tegen dat bestemmingsplan moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd. Het moge juist zijn dat dit bouwrecht destijds was gevestigd ten behoeve van de brandweer Amsterdam, de voormalige gebruiker, de regeling in het bestemmingsplan Haarlemmerbuurt was meeromvattend. Niet is gebleken van gewijzigde planologische inzichten op dit punt. Adressanten begrijpen niet wat de verhouding is tussen bestemmingsplannen Haarlemmerplein 48 en Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden. Niet is onderbouwd waarom de regeling voor Haarlemmerplein 48 eerst in het bestemmingsplan Haarlemmerplein 48 is opgenomen en direct daarna in het bestemmingsplan Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden.

*Beantwoording*

Aan adressanten kan worden toegegeven dat niet is onderbouwd waarom de regeling voor de tuin van Haarlemmerplein 48 ook in dit plan is opgenomen, terwijl nog begin 2014 het bestemmingsplan Haarlemmerplein 48 is vastgesteld met inhoudelijk dezelfde regeling. Tegen dit laatste genoemde plan hebben adressanten beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak, waarop nog geen uitspraak is gedaan. Om die reden wordt voorgesteld de gronden waarop het bestemmingsplan Haarlemmerplein 48 ziet, uit het bestemmingsplan Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden te halen.

*Voorstel*

Voorgesteld de zienswijze gegrond te verklaren. Voorts wordt voorgesteld de plangrens aan te passen opdat de locatie geen onderdeel meer uitmaakt van het plan.

### **Adressanten genoemd onder 12**

#### *Samenvatting*

1. Het Westerdokseiland moet niet hetzelfde worden behandeld als de Haarlemmerbuurt.
2. Het zou goed zijn als Westerdokseiland onderdeel van de bufferzone van Unesco Werelderfgoed uit zou maken.
3. Het Westerdokseiland is momenteel een oase die behouden moet blijven. Er is weinig openbare ruimte, die daarom zo leeg en rustig mogelijk moet worden gehouden.
4. De bestemming 'Gemengd – 3' is geheel in tegenspraak met de bestemming van destijds en de uitgangspunten bij de ontwikkeling van het Westerdokseiland.
5. In de toelichting, paragraaf 6.2.2 staat dat met de bestemming 'Gemengd – 3' op het Westerdokseiland de functies meer in balans worden gebracht. De vraag is waarom dat zou moeten. Op het unieke Westerdokseiland hoeven niet direct de normen van ander gebieden te gelden. De bewoner veroorzaken al genoeg 'bewegingen'. Er is al horeca in het gebied aanwezig. En ook direct eromheen. De verwachting is dat een aantal ateliers (broedplaatsen) een mengfunctie overweegt wanneer dit zonder exploitatievergunning kan.
6. Door nog meer horeca en winkels toe te staan bestaat de kans dat aan de Westerdoksdijk de maximaal toelaatbare geluidswaarde van 63 dB(a) wordt overschreden.
7. De norm voor het aantal cafés is niet goed toepasbaar voor het Westerdokseiland.
8. Bed en breakfast en short stay leggen druk op het reeds dichtbevolkte gebied.
9. Het bestemmingsplan doet onvoldoende uitspraak over de belasting van fijnstof voor de Westerdoksdijk en geeft onvoldoende duidelijkheid welke gevolgen de verhoging van de geluidsnorm en van de verkeersstroom heeft voor de hoeveelheid fijnstof.
10. In artikel 11.5.4 staat dat kinderdagopvang mag daar waar die aanwezig is ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van het plan. Betekent dit dat wanneer een kinderdagopvang stopt, deze niet meer mag worden ingevuld? Op het eiland is dringend behoefte aan buitenschoolse opvang.

#### *Beantwoording*

Ad 1 Het Westerdokseiland heeft een eigen, afwijkende, bestemming.

Ad 2 De kernzone en de bufferzone zijn in het aanwijzingsbesluit tot Werelderfgoed door Unesco vastgelegd. Het bestemmingsplan bevat daarvan een identieke weergave. Het bestemmingsplan kan de grenzen van de bufferzone niet aanpassen.

Ad 3 De voorgestelde bestemmingsregeling voor het Westerdokseiland brengt geen veranderingen ten aanzien van de openbare ruimte met zich mee.

Ad 4 In het bestemmingsplan Westerdokseiland, vastgesteld in 2001, is de nieuwbouw op het Westerdokseiland bestemd tot 'Stedelijke Functies-1 (SF-1)'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven, winkels, publieksfuncties (horeca, galerieën en showrooms) toegestaan, in de eerste en tweede bouwlaag en daaraan gekoppelde ruimten in kelders, souterrains en tussenverdiepingen. Voor horeca geldt een maximum vloeroppervlak van 150 m<sup>2</sup> per vestiging. Er kan voor maximaal twee vestigingen worden afgeweken tot een maximum van 450 m<sup>2</sup>. Voor detailhandel geldt een totaal maximum vloeroppervlak voor alle vestigingen tezamen van 500 m<sup>2</sup>. In het ontwerpbestemmingsplan Haarlemmerbuurt/Westelijke Eilanden is opgenomen dat detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening uitsluitend in de eerste bouwlaag mogen. Detailhandel mag per vestiging niet meer dan 300 m<sup>2</sup> bedragen. Bij een eventuele nieuwvestiging van een vestiging groter dan 300 m<sup>2</sup>, wordt voorgesteld om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken. Hierbij zal getoetst worden aan het woon- en leefklimaat en verkeersaantrekkende werking.

Horeca mag op grond van het ontwerpplan in de eerste en tweede bouwlaag. Zoals bij beantwoording van adressant onder 2 is opgenomen wordt voorgesteld om dit ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen door nieuwvestiging van horeca niet meer direct toe te staan, maar alleen door middel van een omgevingsvergunning om af te wijken. Hierbij zal getoetst worden aan het woon- en leefklimaat en verkeersaantrekkende werking. De stelling van adressante dat de bestemming 'Gemengd - 3' geheel in tegenspraak is met de bestemmingen uit het bestemmingsplan Westerdokseiland, kan niet gevolgd worden. Het college is van mening dat in beide gevallen sprake is van een gemengde bestemming, zij het met verschillende nuances.

Ad 5 Het college is van oordeel dat menging van functies in een juiste verhouding de stad uniek en aantrekkelijk maakt. Om die reden staat het bestemmingsplan de ontwikkeling naar meer menging dan nu aanwezig is niet in de weg. Zoals uit het antwoord onder 4 blijkt, is dit ook in het bestemmingsplan Westerdokseiland al het geval. Het bestemmingsplan Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden biedt ook de mogelijkheid om een mengformule te exploiteren. Ondernemers in het gebied kunnen daar gebruik van maken.

Ad 6 Horeca en detailhandel kunnen een verlevendiging brengen. Kleinere winkels brengen naar het oordeel van het dagelijks bestuur geen geluidsoverlast of hinder met zich mee. Nieuwvestiging van horeca en het vestigingen van een winkel groter dan 300 m<sup>2</sup> is niet zonder meer toegestaan maar zal, zo wordt voorgesteld, alleen met een omgevingsvergunning om af te wijken mogelijk zijn nadat is getoetst of dit zich verdraagt met het woon- en leefklimaat en de verkeersaantrekkende werking

niet overmatig is.

Ad 7 Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van adressant genoemd onder 2, onderdeel 1.

Ad 8 Short stay wordt in het bestemmingsplan niet toegestaan. Bed- en breakfast is binnen de woonfunctie toegestaan. De hoofdhuurder of –eigenaar, de hoofdbewoner dient zijn hoofdverblijf in de betreffende woning te hebben. Het college is van oordeel dat deze wijze van gebruik van een woning geen onevenredige druk op het woon- en leefklimaat legt.

Ad 9 De veronderstelling dat met dit bestemmingsplan extra geluidhinder en/of fijnstof wordt toegestaan is onjuist. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Er worden geen nieuwe verkeersaantrekkende of milieuhinderlijke activiteiten mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen hoeft geen onderzoek naar de luchtkwaliteit plaats te vinden. Zo is dat ook verwoord in de toelichting bij het bestemmingsplan. Het vaststellen van een hogere geluidnorm betekent niet dat er meer geluid mag komen dan er is, maar legt vast dat nieuwe woningen een hogere waarde zullen hebben dan de voorkeurswaarde op grond van de Wet geluidhinder. Op grond van het bestemmingsplan kunnen op de adressen alleen daadwerkelijk woningen worden gerealiseerd als deze een stille zijde hebben.

Ad 10 Daar waar een kinderdagopvang is gevestigd op het moment dat het bestemmingsplan ter inzage is gelegd (21 maart 2014), mag een kinderopvang zijn gevestigd. Dit brengt met zich mee dat ook nadat een opvang is gestopt, deze weer mag worden ingevuld. Buitenschoolse opvang valt niet onder kinderdagopvang, het betreft immers kinderopvang buiten de schooltijden en niet de hele dag. Buitenschoolse opvang wordt geschaard onder het begrip ‘voorziening’, waarvoor geen specifieke regels gelden, maar waarop de regels van voorzieningen van toepassing zijn. Verwezen wordt naar artikel 11.1 onder d.

#### *Voorstel*

Voorgesteld wordt de zienswijze voor wat betreft onderdeel 7 gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.

### **Adressant genoemd onder 13**

#### *Samenvatting*

De zienswijze is identiek aan die van adressant genoemd onder 2

#### *Beantwoording*

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van adressant genoemd onder 2.

#### *Voorstel*

Verwezen wordt naar het voorstel naar aanleiding van de zienswijze van adressant genoemd onder 2.

## **Adressanten genoemd onder 14**

### *Samenvatting*

Adressanten zouden in het bestemmingsplan graag zien dat het Westerdok horecaluw wordt gehouden vanwege de hoge bewoningsdichtheid en de gehorigheid. Adressanten geven aan dat geluid luid weerklinkt tot in hun woning. Meer omgevingsgeluid zou woon- en leefklimaat ernstig aantasten. Meer horeca, vooral van het type dat 's avonds meer geluidshinder oplevert is zeer ongewenst. Bewoners vinden het vooral belangrijk dat het na 22.00 uur rustig is. Het bestemmingsplan zou de kwetsbare kwaliteit van het woon- en leefklimaat in een zo drukbevolkt gebied met zoveel verkeer aan alle kanten meer moeten waarborgen en beschermen tegen een toename van de drukte en overlast op alle fronten. Adressanten zien het bestemmingsplan graag op dit punt bijgesteld.

### *Beantwoording*

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van adresant genoemd onder 2, onderdeel 1.

### *Voorstel*

Verwezen wordt naar het voorstel naar aanleiding van de zienswijze van adresant genoemd onder 2.

## **Adressante genoemd onder 15**

### *Samenvatting*

Adressante is eigenaresse van 123 woningen aan het Westerdok. Als verhuurder van die woningen heeft zij de verplichting om huurders ongestoord woongenot te verschaffen.

Adressante kan zich er niet mee verenigen dat (opnieuw) horeca in het ontwerpbestemmingsplan wordt toegestaan. Ook niet in de tweede bouwlaag. Het vigerende bestemmingsplan waarin horeca is toegestaan is verouderd. Inmiddels is gebleken dat horeca op de begane grond tot overlast heeft geleid en zal leiden. Verwezen wordt naar Oedipus Brewpub, Westerdok 274. Reeds nu is aannemelijk dat horecaoverlast zal toenemen als horeca wordt toegestaan.

Adressante heeft de gegronde vrees dat de veeleisende huurders in het hogere segment als gevolg van de horecamogelijkheden de woningen zullen verlaten en dit tot leegstand en dus directe en indirecte financiële schade zal leiden. Leegstand leidt tot sociale onveiligheid. Dat draagt niet bij aan de leefbaarheid en reputatie van de stad.

De zienswijze als ingediend door adressanten genoemd onder 2 wordt hier herhaald en ingelast.

Verzocht wordt geen horeca toe te staan. Als de gemeente dit toch wenst, dan wordt verzocht dit alleen in de plint toe te staan. Mogelijkheden om af te wijken ten behoeve van vestigingen groter dan 150 m2 moeten worden geschrapd in verband

met het woon- en leefklimaat; grotere horecagelegenheden geven meer overlast dan kleine.

#### *Beantwoording*

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van adressant genoemd onder 2, onderdeel 1. De omgevingsvergunning horeca 3 vestiging op Westerdok 274, Oedipus Brewpub, is verleend, maar nog niet onherroepelijk omdat rechtsmiddelen zijn aangewend.

De afwijkingsbevoegdheid voor nieuwe horeca 1, 3 en 4 vestigingen zoals die wordt voorgesteld kent geen beperking in oppervlakte. In geval van een aanvraag om omgevingsvergunning speelt de beoogde oppervlakte een rol in de afweging om de afwijking te verlenen of te weigeren.

#### *Voorstel*

Voorgesteld wordt de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.

### **Adressanten genoemd onder 16**

#### *Samenvatting*

De intensivering van horeca zal voor een toename van geluidsoverlast zorgen. Bevoorrading door vrachtwagens, parkeeroverlast van auto's, scooters en fietsers en overlast door alcohol en grote groepen bezoekers zijn ook van toepassing op horeca. Het strookt niet met de eerdere opvatting dat de openbare ruimte zo leeg en rustig mogelijk moet worden gehouden.

#### *Beantwoording*

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van adressant genoemd onder 2, onderdeel 1.

#### *Voorstel*

Verwezen wordt naar het voorstel naar aanleiding van de zienswijze van adressant genoemd onder 2.

### **Adressant genoemd onder 17**

#### *Samenvatting*

Bij de paragraaf over luchtkwaliteit ontbreken concrete gegevens. Er kan geen zinnige beslissing worden genomen. Het verhogen van de toelaatbare geluidsnorm zal zeker invloed hebben op de verkeersintensiteit en op de luchtkwaliteit.

#### *Beantwoording*

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Het plan bevat geen 'beslissingen' die de luchtkwaliteit beïnvloeden. Er worden in meer juridische termen geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Concrete gegevens maken dit niet anders. Het

verhogen van de geluidnorm heeft geen gevolgen voor de verkeersintensiteit. Verwezen wordt ook naar de beantwoording van de zienswijze van de adressanten genoemd onder 12, onderdeel 9.

*Voorstel*

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

**Adressant genoemd onder 18**

*Samenvatting*

De zienswijze komt inhoudelijk overeen met de zienswijze van adressant genoemd onder 5. Adressant vraagt zich af hoe de handhaving van de mengformule is geregeld.

*Beantwoording*

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van adressant genoemd onder 5. Wanneer een winkel de regels voor de mengformule overtreedt is het stadsdeel bevoegd daartegen handhavend op te treden.

*Voorstel*

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.