



**Gemeente
Amsterdam**



**Nota van beantwoording zienswijzen en
ambtshalve wijzigingen
Bestemmingsplan Westerpark Zuid**

geanonimiseerd

Colofon

Opdrachtgever	Gemeente Amsterdam, Stadsdeel West
Opdrachtnemer	Gemeente Amsterdam, Ruimte & Duurzaamheid
Datum	30 januari 2023

Inhoudsopgave

Inleiding
Formele aspecten
Ingekomen zienswijzen
Inhoudelijke behandeling
Conclusie
Bijlage: Zienswijzen

1. Inleiding

Deze Nota van Beantwoording zienswijzen behoort bij het bestemmingsplan Westerpark Zuid. In deze Nota van Beantwoording wordt op zienswijzen die tijdig zijn ingediend, inhoudelijk gereageerd. Daar waar zienswijzen tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan (en daarmee tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan) leiden, wordt dat vermeld. De Nota van Beantwoording maakt integraal onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Formele aspecten

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 eenieder naar voren kunnen worden gebracht. Een beoordeling van belanghebbendheid is om die reden niet aan de orde.

Burgemeester en wethouders hebben bij besluit van 25 mei 2021 het ontwerpbestemmingsplan Westerpark Zuid vrijgegeven voor terinzagelegging. De kennisgeving van de terinzagelegging is op woensdag 9 juni 2021 gepubliceerd in de Staatscourant en op de website van de gemeente Amsterdam. Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 10 juni 2021 gedurende zes weken tot en met 21 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen bij het stadsdeelkantoor West. Het ontwerpbestemmingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de terinzageligging konden conform artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende een termijn van zes weken zienswijzen naar voren worden gebracht. Deze termijn vangt, gelet op het tweede lid van dit artikel, aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd, in dit geval op 10 juni 2021. Een zienswijze is tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De termijn liep tot en met 21 juli 2021.

3. Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn tien zienswijzen kenbaar gemaakt. Eén zienswijze is inmiddels ingetrokken en wordt, op verzoek, niet genoemd in onderstaande opsomming. De door adressanten, hieronder genummerd onder 1 tot en met 7 ingediende zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en kunnen gelet daarop in beschouwing worden genomen. De door adressanten, hieronder genummerd onder 8 en 9 ingediende zienswijzen zijn buiten de daarvoor gestelde termijn ingediend. De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen eindigde op 21 juli 2021.

- | | | |
|----|--|--|
| 1. | De Avondmarkt, | bij |
| | aangetekende brief van 16 juli 2021; | |
| 2. | | bij brief van 17 juli 2021; |
| 3. | Hemwood namens | en |
| | bij aangetekende brief van 19 juli 2021, | Amsterdam; |
| 4. | Pharos Advocaten namens | bij aangetekende brief van 16 juli 2021, |

5. Morgan & Mees, Amsterdam
bij aangetekende brief van 20 juli 2021.
6. Amsterdam bij brief van 20 juli
2021;
7. Amsterdam bij brief van 21 juli 2021;
8. Houthandel G.T. van der Bijl BV,
Amsterdam bij brief van 6 augustus 2021;
9. Pharos Advocaten namens Segesta Bouw BV bij aangetekende brief van 23 november 2021.

De reacties worden in hun geheel en in onderlinge samenhang beoordeeld. De reactie van de gemeente is dus gebaseerd op de volledige reactie van de adressant. Volledigheidshalve zijn alle betrokken zienswijzen integraal opgenomen in de bijlage van deze nota. Ook zijn de volledige zienswijzen onderdeel van de stukken die zijn voorgelegd aan het bevoegd gezag die dan ook kennis heeft genomen van de volledige zienswijze. De Nota van Beantwoording zienswijzen maakt onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan Westerpark Zuid.

4.1 De Avondmarkt,

msterdam

Zienswijze

De Avondmarkt is volgens adressant een supermarkt: het is een zelfbedieningswinkel, waarvan circa 98% levensmiddelen en een omvang van 620 m². De openingstijden doen daar niets aan af. Door de bestemming Gemengd-2 in het ontwerpbestemmingsplan wordt de mogelijkheid tot het uitbaten van de winkel beperkt. Adressant wil graag bevestigd zien dat De Avondmarkt, gevestigd aan De Wittenkade 92-96, met een vestigingsgrootte van 620 m² kan voortbestaan en dat de winkel wordt aangemerkt als supermarkt.

Beantwoording

De Avondwinkel is sinds de jaren '70 op De Wittenkade 92-96 gevestigd. In het nieuwe bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming 'Gemengd-2' gekregen. Dat betekent dat een supermarkt niet meer is toegestaan. Het is niet de bedoeling van het bestemmingsplan om bestaande rechten weg te nemen. Om deze reden voegen we de functieaanduiding "supermarkt" toe aan de bestemming "Gemengd-2" zodat De Avondwinkel positief wordt bestemd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor wat betreft De Wittenkade 92-96.

4.2

Amsterdam

Zienswijze

Adressant vindt dat de huidige horecabestemming van Frederik Hendrikplantsoen 36 gewijzigd zou moeten worden van categorie 3 (café, bar, e.d.) naar categorie 4 (restaurant, e.d.). Op dit moment is er in het pand een restaurant gevestigd. Dit bevalt adressant. Hiervoor was er een café gevestigd (café Broers). Omwonenden ervaren veel overlast. Adressant wil voorkomen dat in de toekomst zich weer een café vestigt. Een café met lange openingstijden verstoort het woon- en leefklimaat ernstig.

Tenslotte geeft adressant aan het jammer te vinden dat de zienswijze niet per email ingediend kan worden, zoals dat bij veel andere besluiten van de gemeente wel het geval is.

Beantwoording

Adressant verzoekt om de huidige horecabestemming van Frederik Hendrikplantsoen 36 te wijzigen van categorie 3 naar categorie 4. De huidige aanduiding staat zowel gebruik als restaurant als café toe. In het verleden waren er verschillende cafés gevestigd maar nu is er een restaurant. Het bestemmingsplan neemt bestaande rechten over en maakt daarnaast geen nieuwe horeca mogelijk. Het past niet om een bestemming weg te nemen. Het staat niet vast dat een café op deze locatie niet passend is. Overlast dient te worden tegengegaan door de APV.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor wat betreft Frederik Hendrikplantsoen 36.

4.3 Hemwood, namens met betrekking tot Van Limburg Stirumplein

Zienswijze

Adressant verzoekt om de bestemming van Van Limburg Stirumplein te wijzigen. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand de bestemming 'Gemengd – 1'. Dat vindt adressant te beperkend. Bovendien hebben andere panden die aan het plein grenzen andere gebruiksmogelijkheden.

Beantwoording

Aan de hand van beleid worden in het bestemmingsplan de ruimtelijk-economische (winkel) assen en mate van functiemenging vastgelegd. Zo zorgen we voor een prettige afwisseling tussen levendige stadsstraten en pleinen en rustige woonstraten. De Omgevingsvisie wijst het Limburg van Stirumplein aan als een stadstraat/stadsplein. We willen dat stadstraten een publieksgerichte uitstraling en aantrekkingskracht hebben.

Het Van Limburg Stirumplein is in de Horecanota 2011 ook aangewezen als horecaconcentratiegebied. Dit beleid is nog steeds van toepassing en in het ontwerpbestemmingsplan niet goed geborgd. In het bestemmingsplan Westerpark Zuid krijgt het hele plein dezelfde bestemming; 'Gemengd-1' met functieaanduiding 'horeca van categorie 3 en 4'. Dit sluit aan bij de gebruiksmogelijkheden onder het nog geldende bestemmingsplan, vastgesteld in 2010. Maatschappelijke functies kunnen zich op een locatie vestigen waar de focus minder ligt op het aantrekken van publiek. Er zijn voldoende andere invullingen voor dit pand mogelijk.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor wat betreft de adressen die aan het Van Limburg Stirumplein grenzen.

4.4 Pharos Advocaten namens

Zienswijze

Adressant verzoekt om een vrijstellingsbepaling op te nemen in het bestemmingsplan. In het vingerende bestemmingsplan is er een bepaling opgenomen op grond waarvan met een binnenplanse afwijking van de maximale bouwhoogte kan worden afgeweken. Als deze vrijstellingsbepaling niet wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, kan in de toekomst uitsluitend een vergunning worden verleend op basis van een buitenplanse afwijking. Adressant meent dat hij hierdoor benadeeld wordt.

Beantwoording

Dat in een bestemmingsplan een binnenplanse afwijkmogelijkheid is opgenomen, betekent niet dat daar altijd gebruik van gemaakt hoeft te worden. Het is geen bestaand recht. Wanneer verzocht wordt om het toepassen van een binnenplanse afwijkmogelijkheid dient de gemeente een belangenafweging te maken om te bepalen of er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het is dus niet zo dat in het nieuwe bestemmingsplan een bestaand recht weggenomen. Het is alleen niet langer mogelijk om bij overschrijding van de bouwhoogte gebruik te maken van een binnenplanse afwijkmogelijkheid. Als bij een bouwplan voor dit adres de bouwhoogte wordt overschreden, kan met behulp van een reguliere Wabo-procedure worden afgeweken van het bestemmingsplan. De beoordelingstoets is in beide gevallen hetzelfde.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor wat betreft het adres Gillis van Ledenberchstraat 110.

4.5 Morgan & Mees,

, Amsterdam

Zienswijze

Adressant is van mening dat het bestemmingsplan niet in zijn huidige vorm kan worden vastgesteld, omdat het ontwerpbestemmingsplan niet voorziet in een correcte regeling die past bij de bestaande situatie. Daarnaast wil adressant haar activiteiten uitbreiden naar de verdiepingen op Tweede Hugo de Grootstraat 10. Ze verzoekt in het bestemmingsplan voor te sorteren op deze uitbreiding.

Adressant meent dat de volgende wijzigingen dienen te worden doorgevoerd op de verbeelding:

- Toevoeging aanduiding voor hotel
- Wijziging aanduiding voor restaurant en bar
- Toevoeging aanduiding voor terras
- Aanpassing regeling maximum aantal m² per vestiging
- Aanpassing regeling dakterras
- Herstel gebruiksmogelijkheden vanaf 2^e bouwlaag
- Toevoeging aanduiding voor het terras in Gemengd-1
- Aanpassing van de regeling inzake inperking van het aantal m² per vestiging als bedoeld in artikel 4.3.2.
- Dekterras toestaan
- Herstel van de aanduiding (invl. bijbehorende functieregeling) 'specifieke vorm van gemengd - 2' conform het thans geldende bestemmingsplan Westerpark-Zuid

Adressant is zich ervan bewust dat het hotel in een gebied ligt dat in het Overnachtingsbeleid is aangeduid als "geen hotelontwikkeling toegestaan". Appellant meent echter dat dat Morgan & Mees een uitzonderlijke situatie is waarvoor, naar haar mening, kan worden afgeweken van het beleid.

Beantwoording

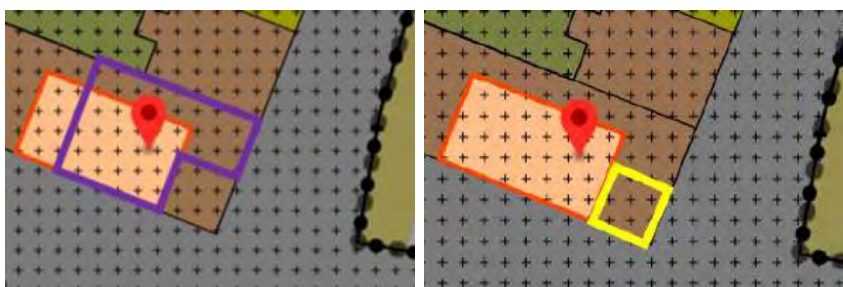
Adressant is van mening dat het bestemmingsplan niet in zijn huidige vorm kan worden vastgesteld, omdat het ontwerpbestemmingsplan niet voorziet in een correcte regeling die past bij de bestaande situatie. Daarnaast wil adressant haar activiteiten uitbreiden naar de verdiepingen op Tweede Hugo de Grootstraat 10. Ze verzoekt in het bestemmingsplan voor te sorteren op deze uitbreiding.

De huidige situatie, op basis van de vergunning, is inderdaad niet juist op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. De volgende wijzigingen zullen worden gemaakt:

1. De paars omlijnde gronden, met bestemming Gemengd-1, krijgen de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1'. Ter plaatse van deze functieaanduiding is tevens toegestaan horeca 3 en 4, kantoren, bedrijven of maatschappelijke voorzieningen m.u.v. geluidsgevoelige

voorzieningen. Het hotel wordt mogelijk gemaakt door de functieaanduiding 'horeca – 5'. De grens van de functieaanduidingen ligt gelijk aan de grens tussen de verdiepingen van nr. 10 en nr. 8 te liggen. De bebouwing van nummer 8 is namelijk circa 1 meter breder dan de bebouwing van nr. 10, waardoor nr. 8 vanaf de verdiepingen over nr. 10-H is gelegen.

2. De geel omlijnde gronden, met bestemming Gemengd-1, krijgen de functieaanduiding 'terras' ten behoeve van aangrenzende horeca'.
3. Aan de planregels wordt toegevoegd dat hetgeen bepaald in 4.2.4 onder a niet van toepassing is voor zover een dakterras legaal aanwezig was ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Hiermee wordt het bestaande dakterras positief bestemd.
4. Aan de planregels wordt toegevoegd dat hetgeen bepaald in 4.3.2 onder a alleen toepassing is op detailhandel, op locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1'. Hiermee worden de bestaande rechten behouden.



Het deel van het terras dat in de bestemming verkeer is gelegen, zal positief worden bestemd mits het op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan krachtens een vergunning zal zijn gerealiseerd. Het is niet noodzakelijk om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Morgan & Mees ligt in een gebied dat in het Amsterdamse Overnachtingsbeleid is aangemerkt als "geen hotelontwikkeling toegestaan". In dit gebied werkt de gemeente niet mee aan nieuwe hotels of uitbreidingen van bestaande hotels. Dit beleid geldt ook voor eventuele uitzonderlijke initiatieven. De kans dat het dagelijks bestuur, in afwijking van het beleid, een vergunning zal verlenen voor uitbreiding van dit hotel is zeer klein. Er is geen sprake van een voldoende concreet plan waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid is aangetoond. Om deze reden nemen we de beoogde uitbreiding niet mee in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor wat betreft het adres Tweede Hugo de Grootstraat 2 – 6.

4.6

VP Amsterdam;

Zienswijze

Adressant meent dat de bestemming 'tuin' onvoldoende specifiek is, nu het daadwerkelijke gebruik in de praktijk afhangt van de bestemming van de hoofdbebouwing. Een tuin bij een woning heeft bijvoorbeeld andere ruimtelijke gevolgen dan een tuin bij een kinderdagverblijf.

Adressant meent daarnaast dat dakterrassen niet of alleen in zeer begrensde vorm ruimtelijk aanvaardbaar zijn binnen het plangebied omdat ze mogelijk tot geluidsoverlast kunnen leiden voor omwonenden.

Een deel van de zienswijze, die is gedateerd op 20 juli 2021, is per mail van 13 oktober 2021 ingetrokken. Op de onderdelen van de zienswijze die zijn ingetrokken zal bij de beantwoording verder niet op ingegaan worden.

Beantwoording

Gronden die als tuin bestemd zijn, mogen worden gebruikt ten dienste van de bestemming van het pand waar de tuin bij hoort. Nu er in het bestemmingsplan is vastgelegd welke bestemming verschillende panden hebben, is daaruit duidelijk welke gevolgen dit kan hebben voor het gebruik van de tuin en daarmee de ruimtelijke gevolgen van die tuin (zie ECLI:NL:RBAMS:2011:BT6948 en ECLI:NL:RVS:2011:BQ1895). Met betrekking tot het voorbeeld dat door adressant gegeven wordt ten aanzien van tuinen bij een kinderdagverblijf, wordt opgemerkt dat in het reeds geldende paraplubestemmingsplan stadsdeel West gebruiksregels zijn opgenomen ten aanzien van kinderopvangvoorzieningen. Het maximum aantal is hiermee beperkt tot 1 per bouwblok, tenzij er ten tijde van dit bestemmingsplan al 2 of meer waren gerealiseerd. Deze bepaling is in het nieuwe bestemmingsplan Westerpark Zuid overgenomen.

De bepalingen uit bestemmingsplan Westerpark Zuid over dakterrassen sluiten aan op Uitvoeringsrichtlijn Kruimelgevallen Stadsdeel West, vastgesteld op 30 maart 2021. In de uitvoeringsrichtlijn zijn de individuele belangen van de bewoner afgewogen tegen de belangen van omwonenden. Een dakterras vergroot het woongenot en de woonkwaliteit van de bewoner. Wanneer wordt voldaan aan de randvoorwaarden uit de uitvoeringsrichtlijn, zullen omwonenden geen onevenredige hinder ondervinden en zal er aan het algemeen belang geen schade worden toegebracht.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor wat betreft de bepalingen t.a.v. de bestemming 'tuin' of het al dan niet toestaan van dakterrassen.

4.7

Amsterdam

Zienswijze

Adressant is van mening dat het Van Bossepad 1 – 3 niet juist is opgenomen op de verbeelding en zou graag zien dat er niets meer gebouwd kan worden en dat er een verbod komt op dakterrassen. Verder wordt voorgesteld wordt om schriftelijk extra voorwaarden te stellen aan het gratis weggeven van groen en een verbod op het kappen van bomen in openbaar groen. Ook is er geen enkele duidelijkheid omtrent de hoogte en een maximale erfafscheiding en worden vraagtekens geplaatst bij het vergunningproces en de wijze waarop de woningen gebouwd konden worden. Omdat dit een separaat traject is en geen onderdeel van dit bestemmingsplan, wordt hier in de beantwoording niet verder op ingegaan.

Beantwoording

Het Van Bossepad 1 – 3 is opgenomen op de verbeelding conform de verleende vergunning, waarbij zowel het bouwvlak als het bestemmingsvlak strak om de vergunde bebouwing zijn gelegd. Uitbreiding van bebouwing is daarmee niet mogelijk.

Daarnaast is voor de aangrenzende gronden gekozen voor de enkelbestemming 'Tuin' in combinatie met de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap'. Dit om zeker te zijn dat op deze gronden geen bebouwing opgericht kan worden, waardoor de openheid, omgevingskenmerken en historie in de toekomst bewaard blijven. Hiermee wordt geregeld dat er geen (bouw)werkzaamheden mogen plaatsvinden zonder omgevingsvergunning en dat de gronden maximaal voor 50% mogen worden verhard.

Het mogelijk maken van een dakterras op de woonbebouwing aan het Van Bossepad 1 – 3 is gezien de afstand tot de omliggende woningen en de aangrenzende tuinen niet wenselijk. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

In het bestemmingsplan worden geen regels opgenomen met betrekking tot bomen. Regels ten aanzien van bomen zijn vastgelegd in de bomenverordening.

Voor erfafscheidingen zijn in het bestemmingsplan geen specifieke regels opgenomen, maar gelden de regels zoals opgenomen in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht ten aanzien van vergunningsvrij bouwen (artikel 2 lid 12). Afhankelijk van waar de erfafscheiding gebouwd gaat worden, geldt een bouwhoogte van 1 respectievelijk 2 meter.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor wat betreft de bepalingen t.a.v. het al dan niet toestaan van dakterrassen.

4.8 Pharos Advocaten namens Segesta Bouw BV, Groen van Prinstererstraat 76 en Van

Zienswijze

Adressant meent dat de bestemming op de Groen van Prinstererstraat 76 onjuist bestemd is in het ontwerpbestemmingsplan. Krachtens huidig bestemmingsplan is op dit pand detailhandel toegestaan door middel van een functieaanduiding. In het ontwerpbestemmingsplan komt deze functieaanduiding niet terug.

Verder verzoekt adressant dat op de Van Boetzelaerstraat 41 hs de bestemming wonen wordt toegestaan. Adressant voert aan dat het pand als hoekpand wordt aangemerkt maar dit feitelijk onjuist is. Daarnaast voert adressant aan dat er krachtens vergunning uit 1911 en revisie uit 1912 bewoning als dienstwoning van de bedrijfsruimte aan de Groen van Prinstererstraat 76 van het pand toegestaan. In de overige woningen in de Van Boetzelaerstraat is wonen op de eerste bouwlaag toegestaan, aangezien Van Boetzelaerstraat 41 geen deel uitmaakt van het hoekpand op de Groen van Prinstererstraat is er vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen reden om deze niet te bestemmen als woning, maar dient het pand planologisch aan te sluiten bij de overige percelen. Subsidiair verzoekt adressant dat indien zelfstandig wonen niet mogelijk wordt gemaakt, gebruik als dienstwoning wel wordt toegestaan.

Beantwoording

Ten aanzien van de bestemming op de Groen van Prinstererstraat 76 is abusievelijk de functieaanduiding detailhandel in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen. In het kader van de conserverende aard van het bestemmingsplan zal de bestemming in het aankomende bestemmingsplan Gemengd-2 moeten worden.

Ten aanzien van de bestemming op de Van Boetzelaerstraat 41 hs geeft adressant aan dat er in 1912 een vergunning is verleend. Deze vergunning wijzigt de bestemming van woonhuis naar winkelhuis. Echter wordt er niet gewoond in dit pand. Daarnaast wordt zowel het huidige als het nieuwe bestemmingsplan wonen niet toegestaan. In de Groen van Prinstererstraat wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening gestuurd op behoud van bedrijfsfunctie (niet-woonfunctie) bij hoekpanden en clusters. In dit geval maakt het pand onderdeel uit van een cluster, wat in de vergunningsweigering van 12 oktober 2021 per abuis een hoekpand is genoemd. Om deze reden blijft de bestemming van de Van Boetzelaerstraat 41 hs in het nieuwe bestemmingsplan Gemengd-3, waarin wonen niet mogelijk is. Voor het subsidiair aangevoerde geldt hetzelfde.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot toevoegen van de functieaanduiding detailhandel op de Groen van Prinstererstraat 76. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van de bestemming van de Van Boetzelaerstraat 41 hs.

4.9 Houthandel G.T. van der Bijl BV, Amsterdam

De zienswijze is op 6 augustus 2021 ontvangen. Dat is na het aflopen van de zienswijze periode. Ondanks dat de zienswijze niet tijdig is ingediend en er geen verplichting bestaat om op de zienswijze te behandelen in de Nota van Beantwoording Zienswijzen, is ervoor gekozen om dit wel te doen in het licht van recente jurisprudentie. Belanghebbende heeft daarnaast meermaals aangegeven hier prijs op te stellen.

De zienswijze

Naar mening van belanghebbende beperkt het ontwerpbestemmingsplan zijn bestaande rechten. Belanghebbende vraagt om de bestemmingen 'bedrijf A, B en C' toe te kennen; de beperking van vestigingsgrootte los te laten; en de molenbiotoop te vergroten volgens de molenbiotoopformule. Daarnaast laat belanghebbende weten bezig te zijn met een visiedocument. Het visiedocument is geruime tijd na het aflopen van deze termijn en het indienen van de zienswijze, gedeeld met het dagelijks bestuur.

Beantwoording

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende functies toegestaan op het molenterrein: bedrijven categorie A, kantoren, maatschappelijke dienstverlening en cultuur en ontspanning.

1. Bedrijfsbestemming

In het geldend bestemmingsplan is een bestaand recht voor bedrijven categorieën A en B. Categorie C is geen bestaand recht; er is slechts een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Of de gemeente van deze mogelijkheid gebruik maakt, is afhankelijk van de vraag, of er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze regeling is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

2. Vestigingsgrootte

Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen geldt als uitgangspunt het hanteren van uniforme definities. Anders gezegd: Binnen alle bestemmingsplan van de gemeente Amsterdam gelden dezelfde regels en definities. Dit komt de duidelijkheid van het toe te passen beleid ten goede. In het ontwerpbestemmingsplan geldt als toegestane vestigingsgrootte van bedrijven maximaal 300 m² bruto vloeroppervlakte. Op basis van de zienswijze hebben we nog eens kritisch gekeken naar de bestemming van het molenterrein. We hebben een maatwerkbestemming opgesteld overeenkomstig de bestaande situatie. De toegekende bestemming Gemengd-7 staat toe dat de grond gebruikt wordt voor een houtzaagmolen, bedrijven categorie A en B, maatschappelijke functies en cultuur en ontspanning. Voor deze functies is geen maximum vestigingsgrootte opgenomen.

3. Molenbiotoop

Een molenbiotoop is een radius rondom de een molen waarbinnen geen nieuwe bebouwing of hoge beplanting mag worden aangebracht. Dit om de zichtbaarheid van de molen in het landschap te behouden en vrije windtoevoer te garanderen. In het ontwerpbestemmingsplan was een radius van 50 meter opgenomen voor molen De Otter. De radius wordt niet overgenomen in bestemmingsplan Westerpark Zuid. Bij nader inzien is het opnemen van de molenbiotoop inhoudsloos. Het plangebied van het bestemmingsplan is reeds volledig bebouwd en het bestemmingsplan biedt geen

bouwmogelijkheden. Kortom, de molen wordt beschermd door andere bepalingen uit het bestemmingsplan. Het opnemen van een planregel zonder effect is geen goede ruimtelijke ordening.

In nationale wettelijke bepalingen zijn geen concrete normen opgenomen over afmeting en invulling van molenbiotopen. In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 van de Provincie Noord Holland zijn daarover wel normen opgenomen. De raad moet rekening houden met provinciaal beleid maar is daaraan niet gebonden (zie uitspraak van 28 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:909). Het is gerechtvaardigd om gemotiveerd af te wijken van de leidraad. Overigens lijkt Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 in het geheel niet toepasselijk op dit bestemmingsplan en deze molen. De leidraad zou als uitwerking van artikel 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening slechts zij toepasselijk op ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. Daar is geen sprake van. Er is geen Amsterdams beleid omtrent molenbiotopen.

4. Visiedocument

U heeft geruime tijd na het aflopen van de zienswijze termijn en het indienen van uw zienswijze, een visiedocument gedeeld met het dagelijks bestuur. De datum werkt zover af dat in redelijkheid niet gezegd kan worden dat deze relatie heeft met de zienswijze. Los daarvan is de visie onvoldoende concreet. Ook na latere aanvullingen ontstond geen duidelijk beeld van de gewenste gebruiksmogelijkheden voor het terrein, en de rol van de molen daarin. Er waren onvoldoende gegevens om handen om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze functies te beoordelen. De gemeente dringt aan op het doen van een (concept) aanvraag waarbij het molenterrein in het geheel kan worden beoordeeld. Daarbij is ruimte voor een participatietraject en een bestuurlijke afweging. Het stadsdeel ziet graag dat op de bijzondere waarden van het molenterrein centraal staan en dat er rekening gehouden wordt met het woonkarakter van de buurt.

Vanwege voorgaande, is besloten de bestemming van het terrein ongewijzigd te laten ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De bestemming blijft vooralsnog Gemengd-5. Dit betekent niet dat wij de ideeën van belanghebbende afwijzen. Dit betekent slechts dat er onvoldoende informatie is om tot een goede ruimtelijke afweging te komen voor het hele terrein. Het terrein is dusdanig complex, zowel door historie als door de huidige situatie in een woonwijk, dat deze afweging niet kan worden gemaakt in de bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

Op het weghalen van de vrijwaringszone na, heeft de zienswijze niet tot wijzigingen geleid.

4. Conclusie

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn in totaal 10 zienswijzen naar voren gebracht. Daarvan is een zienswijze inmiddels ingetrokken. De overige zienswijzen zijn in de besluitvorming omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan betrokken.

In het voorgaande is op de ingediende zienswijzen een reactie gegeven en is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot wijziging van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan als volgt gewijzigd:

- Op de verbeelding is voor de De Wittenkade 92 – 96 een aanduiding 'supermarkt' opgenomen.
- Aan de bebouwing grenzend aan het Van Limburg Stirumplein is de bestemming 'Gemengd – 1' toegekend met de functieaanduiding 'horeca van categorie 3 en 4'.
- De bestemming van de Tweede Hugo de Grootstraat 2 – 6 is aangepast conform vergunde situatie.
- Voor het Van Bossepad 1 – 3 is een bepaling opgenomen waardoor dakterrassen ter plaatse niet zijn toegestaan.

5. Ambtshalve wijzigingen

Het is wenselijk om het bestemmingsplan op een punt ambtshalve te wijzigen.

5.1 Paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders

Op 7 oktober 2021 is voor het hele grondgebied van Amsterdam het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders vastgesteld. De regels die hierin zijn opgenomen zijn ook van toepassing voor Westerpark Zuid en daarom overgenomen in de regels en op de verbeelding.

5.2 Aanpassing bepaling Waarde-Landschap

Artikel 25 Waarde - Landschap is aangepast, zodat een omgevingsvergunning alleen noodzakelijk is als meer dan 50% van de gronden worden verhard.

5.3 Aanpassing Frederik Hendrikstraat 12-129

Het garagebedrijf aan de Frederik Hendrikstraat 12-129 is als zodanig bestemd.

5.4 Aanpassing plangrens i.v.m. BP Food Center Amsterdam

De plangrens van het bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Op 28 januari 2014 is bestemmingsplan Food Center Amsterdam vastgesteld. Dit bestemmingsplan overschrijft het nog geldende bestemmingsplan Westerpark Zuid uit 2010 voor een klein gedeelte dat aan de Visseringstraat is gelegen. In het bestemmingsplan Food Center Amsterdam (vastgesteld in 2015) heeft de locatie de functieaanduiding 'brug' gekregen, in voorbereiding op toekomstige ontwikkelingen. De plangrens van dit bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat de actuele plangrens met bestemmingsplan Food Center Amsterdam word gevolgd.

5.5 Toevoeging functieaanduiding op Groen van Prinstererstraat 76

Ten aanzien van de bestemming op de Groen van Prinstererstraat 76 is abusievelijk de functieaanduiding detailhandel in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen. Het is niet de bedoeling om bestaande rechten weg te nemen.

5.6 Toevoegen van lid d onder artikel 6.3.1

Door inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, gaat in het plangebied een maximum aantal van één kinderopvangvoorziening per bouwblok met een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m² per vestiging gelden. Er is in het plangebied in ieder geval één kinderdagverblijf aanwezig dat dit maximum bruto vloeroppervlak overschrijdt. Voor de volledigheid voegen we daarom een bepaling toe die een kinderopvangvoorziening met een groter bruto vloeroppervlakte toestaan, wanneer deze al is gerealiseerd of kan worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning.

5.7 Verplaatsen van horeca-aanduiding

De functieaanduiding horeca ligt in het ontwerpbestemmingsplan op het pand Van Hallstraat 288. Dit is een fout. De functieaanduiding had op het hoekpand, Van Hallstraat 286, geplaatst moeten worden.

5.8 Herziening bestemming Bentinckstraat 5

Het pand Bentinckstaat 5 had in het geldend bestemmingplan een gemengde bestemming. In het ontwerpbestemmingsplan was per abuis de bestemming 'wonen' toegekend, welke alleen wonen toestaat. De locatie is gelegen in het verlengde van het Van Limburg Stirumplein. Het plein kent verschillende publieksgerichte functies. Ter versterking/aanvulling van het plein, en uitlopers van het plein, is de functie Gemengd-1 passen bij Bentinckstraat 5. Deze bestemming staat publieksgerichte functies toe.