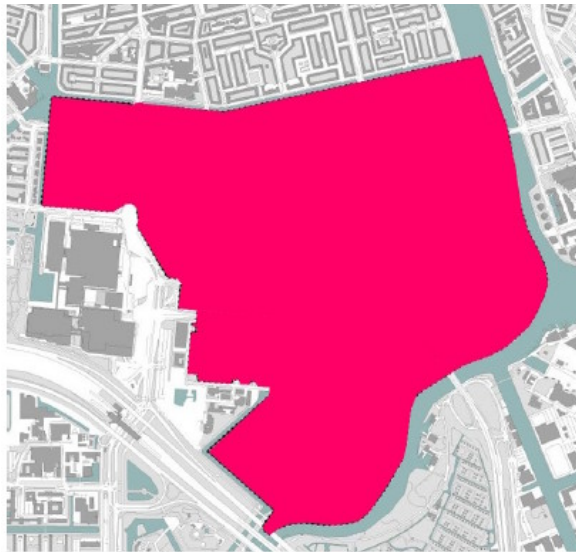




## Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Rivierenbuurt



## Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Rivierenbuurt heeft, inclusief de bijbehorende stukken, ter inzage gelegen van maandag 3 september 2012 tot en met zondag 14 oktober 2012. Tijdens deze periode heeft een ieder schriftelijk kunnen reageren.

Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijn in totaal 17 unieke zienswijzen ingediend en ontvankelijk geacht. Een aantal van deze zienswijzen is in de vorm van een standaardbrief ingediend. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen mondelinge zienswijzen gedaan.

Er zijn geen zienswijzen ingediend die betrekking hebben op de Ontwerpbesluit Hogere waarden Wet geluidhinder Bestemmingsplan Rivierenbuurt.

## Beantwoording zienswijzen

### 1. Adressant 1

Uit de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen' maakt adressant op dat het ontwerpbestemmingsplan in het woonblok langs de Amstelkade tussen de Sloe- en Slaakstraat in alle panden de vestiging van horeca 4 (restaurant, eetcafé en dergelijke) en horeca 4B (lunchroom, koffie-/theehuis, juicebar, ijssalon en dergelijke) mogelijk maakt. Adressant ziet niet in dat in het woonblok (zware) horeca wordt toegestaan, aangezien horeca het woongenot verstoort. Verzocht wordt daarom de bepalingen waarmee horeca mogelijk wordt gemaakt te schrappen.

#### Antwoord

Het betreffende bouwblok heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. In de bijbehorende bestemmingsomschrijving (artikel 19.1) is ten aanzien van horeca opgenomen (sub d. en e.) dat horeca in de categorie 4 en 4B alleen is toegestaan *ter plaatse van de functieaanduiding horeca van categorie 4 of 4B*. Indien deze in de bestemmingsomschrijving genoemde functieaanduiding niet op de verbeelding voorkomt, is horeca niet toegestaan.

Uitgangspunt in het nieuwe bestemmingsplan is dat de bestaande situatie wordt vastgelegd.

Aangezien in het betreffende bouwblok op dit moment geen horeca is gevestigd, komt de genoemde functieaanduiding hier nergens voor. Daarmee is vestiging van horeca 4 of 4B uitgesloten. Dat geldt overigens ook voor de zwaardere horeca-categorieën 1 (fastfoodrestaurant, cafetaria, snackbar, automatiek, loketverkoop, shoarmazaken en dergelijke), 2 (dancing/discotheek, zaalverhuurbedrijven, sociëteit en dergelijke) en 3 (café, bar, cocktailclub en dergelijke).

Tevens is het betreffende bouwblok in het horecabeleid niet opgenomen als zoekgebied voor uitbreiding van horeca. De verbeelding bevat voor dit bouwblok dan ook geen wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van nieuwe horeca. Daarmee voorziet het bestemmingsplan op deze locatie niet in toekomstige horeca-ontwikkeling. Voor andere locaties in het bestemmingsplangebied kan horeca-ontwikkeling wel aan de orde zijn.

#### Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### 2. Adressant 2

Adressant geeft aan dat in de regels van het ontwerpbestemmingsplan in artikel 16.2.3 onder a. voor lichtmasten een maximale bouwhoogte is opgenomen van 12 meter. De thans aanwezige lichtmasten ter plaatse van de Ringweg A10 (in het zuidelijkste puntje van het bestemmingsplangebied) zijn echter 18 meter hoog. Adressant verzoekt daarom om voor de lichtmasten van de Ringweg A10 een maximale bouwhoogte van 18 meter op te nemen, overeenkomstig de bestaande hoogte.

#### Antwoord

De opmerking van adressant is gegrond. Het bestemmingsplan zal als volgt worden aangepast:

- op de verbeelding zal aan de bestemming 'Verkeer' van de Ringweg A10 in het zuidelijkste puntje van het bestemmingsplangebied een bouwaanduidingsvlak [*sba – m3*] *specifieke bouwaanduiding – maatvoering 3* worden toegevoegd;
- in de regels zal in de bestemming 'Verkeer' in artikel '16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde' worden toegevoegd: lid 'b. *maximum bouwhoogte van lichtmasten ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – maatvoering 3': 18 meter;*'.

#### Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### 3. Adressant 3

Adressant geeft aan in 2011 plannen te hebben ingediend om ter plaatse van het perceel Amsteldijk 277 sloop-nieuwbouw te realiseren ten behoeve van een woning. In 2011 is door adressant een adviesaanvraag ingediend. In het ontwerpbestemmingsplan wordt echter geen rekening gehouden met het voornemen van adressant en het ontwerp uit de ingediende adviesaanvraag.

#### Antwoord

Op 8 juni 2011 heeft adressant bij het stadsdeel een adviesaanvraag ingediend voor het oprichten van een woning na sloop van de bestaande bebouwing aan de Amsteldijk 277. In oktober 2011 heeft het stadsdeel een negatief advies gegeven op deze ingediende adviesaanvraag. Daarbij is geadviseerd om het ontwerp in de adviesaanvraag op een aantal punten aan te passen, onder andere ten aanzien van de vrije ruimte tussen de huizen en de hoogte van de kelderverdieping en de kapverdieping. Tevens is aan de aanvrager aangegeven de overwegingen uit het welstandsadvies mee te nemen in de aanpassingen van het ontwerp. Welstand heeft op 24 augustus 2011 negatief geadviseerd op het bouwvoornemen, waarbij de inpasbaarheid van het nieuwe gebouw in de omgeving als slecht wordt beoordeeld. Uitgangspunt in het nieuwe bestemmingsplan is dat de bestaande dan wel vergunde situatie wordt vastgelegd en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Gezien het negatieve advies op de ingediende adviesaanvraag is er geen aanleiding om het bouwvoornemen van adressant in het nieuwe bestemmingsplan Rivierenbuurt te faciliteren.

#### Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### 4. Adressant 4

Adressant geeft aan dat de tuinschuur behorend bij het pand Lekstraat 68 hs op de verbeelding (kaartblad 2) ten onrechte bij het pand Rijnstraat 84 wordt gerekend, doordat de schuur de bestemming 'Gemengd -3' heeft. Verzocht wordt deze tuinschuur zodanig in te tekenen dat hij hoort bij Lekstraat 68 hs.

#### Antwoord

Deze zienswijze is gegrond.

Op de verbeelding zal de bestemming 'Gemengd – 3 (winkelstraat)' van de betreffende tuinschuur worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen', dezelfde bestemming als die van het pand Lekstraat 68. Omdat het perceel daarmee geen onderdeel meer uitmaakt van de Rijnstraat, maar van de Lekstraat, zal de 'wro - zone – wijzigingsgebied – 1' (ten behoeve van horeca in de Rijnstraat) ter plaatse van de tuinschuur worden geschrapt.

#### Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### 5. Adressant 5

Adressant heeft naast de zienswijze een aantal vragen en opmerkingen over de wijze waarop begraafplaats Zorgvlied in het ontwerpbestemmingsplan Rivierenbuurt is opgenomen.

- 5.1 Op grond van de primaire bestemming en gebruiksfunctie van de begraafplaats als bijzondere maatschappelijke voorziening, doet adressant een nadrukkelijk verzoek aan het stadsdeel om, in lijn met voorgaande planologische maatregelen en de "Standaard voorschriften bestemmingsplannen" (SVBP 2008, versie 2010), de begraafplaats aan te duiden met de bestemming 'Maatschappelijk – begraafplaats'

#### Antwoord

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

In het ontwerpbestemmingsplan is begraafplaats Zorgvlied opgenomen met de bestemming 'Groen' en de functieaanduiding 'begraafplaats (bp)'. De SVBP maakt deze manier van bestemmen mogelijk, aangezien functieaanduidingen zich er ook voor lenen om op een bepaalde locatie een specifieke, niet bij de bestemming passende, functie mogelijk te maken. Binnen de gemeente Amsterdam wordt echter de algemene lijn aangehouden om begraafplaatsen te bestemmen met de bestemming 'Maatschappelijk – begraafplaats'. De verbeelding, de regels en de toelichting zullen daarom worden aangepast door ter plaatse van de begraafplaats de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk – begraafplaats (M – BP)'.  
*begraafplaats (M – BP)*.

Deze verandering van de bestemming van de begraafplaats heeft overigens geen gevolgen voor de planologische mogelijkheden. Binnen beide bestemmingen zijn de planologische

mogelijkheden gelijk. De begraafplaats behoudt de dubbelbestemming 'Waarde – Hoofdgroenstructuur', wat betekent dat ontwikkelingen streng worden getoetst door de gemeente Technische Adviescommissie (TAC) Hoofdgroenstructuur. Het bestemmingsplan bevat een afwijkingsbevoegdheid waarmee het dagelijks bestuur binnen de hoofdgroenstructuur een omgevingsvergunning kan verlenen, maar pas nadat hiervoor een advies van de TAC is verkregen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 5.2 Adressant wijst erop dat binnen de begraafplaatslocatie op een aantal plekken de zelfstandige bestemming 'Water (WA)' is opgenomen. Volgens adressant betreft het min of meer toevallige watergangen en waterpartijen. Voor een doelmatig ruimtelijk gebruik van de desbetreffende gronden en gezien de wens en de noodzaak tot geregelde herinrichting van gronden, is het opnemen van een zelfstandige bestemming "Water (WA)" watergangen en waterpartijen volgens adressant niet ruimtelijk verantwoord en doelmatig te achten. Adressant stelt daarom voor om die bestemming 'Water (WA)' te laten opgaan in de hoofdbestemming zoals aangeduid. Bij een herinrichting zullen deze waterpartijen worden verlegd of overkluisd.

Antwoord

Dit onderdeel van de zienswijze betreft met name een aantal kleine waterlopen aan de zuidzijde van de begraafplaats, tussen de begraafplaats en de rivier de Amstel c.q. de bebouwing langs de Amstel.

Een groot deel van deze waterlopen doet dienst als afwatering in de (hier direct aan het bestemmingsplangebied grenzende) Kleine Wetering en een deel van de waterlopen maakt onderdeel uit van de te beschermen waterkering langs de Amstel. Op advies van Waternet zijn deze waterlopen daarom op de verbeelding opgenomen met de bestemming 'Water'.

De genoemde herinrichting staat in verband met de herontwikkeling van het werfterrein op de begraafplaats (zie onderdeel 5.6 van deze zienswijze). Algemeen uitgangspunt in het nieuwe bestemmingsplan is dat de bestaande dan wel vergunde situatie/bebouwing wordt opgenomen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 5.3 Adressant verzoekt de begraafplaats, voor zover direct grenzend aan de Amsteldijk, een directe aansluiting te laten hebben met de verkeersbestemming en derhalve ook de tussenliggende gronden met de bestemming "Water" onderdeel te laten uitmaken van de voorgestelde hoofdbestemming "Maatschappelijk – Begraafplaats". Dit geldt met name voor de bestaande dienstweg in de zuidelijke punt. De op deze dienstweg voorkomende functieaanduiding "parkeerterrein" dient te verschuiven naar het aansluitend Werfterrein.

Antwoord

De toegangsweg tot het werfterrein vanaf de Amstel heeft reeds dezelfde bestemming als de begraafplaats. Ten aanzien van het parkeren is dit deel van de zienswijze gegrond. Op het werfterrein wordt nu reeds geparkeerd. De verbeelding zal worden aangepast door de functieaanduiding 'parkeerterrein (p)' zowel op de toegangsweg als ter plaatse van het gehele werfterrein van de begraafplaats op te nemen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 5.4 Vanwege een goede ruimtelijke ordening en gezien de 'geldingsduur' van een bestemmingsplan, is het volgens adressant noodzakelijk om op de planverbeelding alle bestaande bebouwingsvlakken concreet aan te geven. Dit betreft dan onder meer het grafkeldercomplex "t Lalibellum", waarvoor 20 april 2010 een bouwaanvraag is gedaan en dat inmiddels is vergund en gerealiseerd.

Antwoord

Dit onderdeel van de zienswijze is deels gegrond.

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is de bestaande dan wel vergunde bebouwing op de begraafplaats nagelopen. Een deel van de bebouwing staat correct op de verbeelding, maar er zijn ook gebouwen die correctie behoeven. De verbeelding zal als volgt worden aangepast:

- het bouwvlak en maatvoeringsvlak van het chalet zal worden aangepast conform verleende vergunning (*bouwhoogte 7,5 meter en goothoogte 5 meter en uitbouw*);

- het maatvoeringsvlak van de blokhut zal worden aangepast in bouwhoogte 7,5 meter;
- het maatvoeringsvlak van de aula zal worden aangepast: *de goothoogte zal worden geschrapt*;
- het maatvoeringsvlak van het paviljoen zal worden aangepast in bouwhoogte 5,5 meter;
- het Lalibellum 1 zal worden opgenomen door middel van een *bouwwak en een maatvoeringsvlak met bouwhoogte 2 meter* (het gebouw exclusief de ballustrade);
- de maatvoeringsvlakken van de gebouwen op het werfterrein zullen worden aangepast in *bouwhoogte 8 meter*.

In de regels zal worden aangepast:

- in de bestemming 'Groen' in artikel 10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde' zal worden toegevoegd: lid 'b *maximale bouwhoogte van ontluchtingsspijpen/masten horende bij een grafkelder: 6 meter*'.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft deels aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 5.5 De crematiefaciliteit, aan te duiden als "Crematorium Zorgvlied" is reeds onderwerp van de bouwaanvraag van 30 april 2010. Volgens adressant heeft het stadsdeelbestuur van Stadsdeel Zuid reeds met de komst daarvan ingestemd en is de omgevingsvergunning nog slechts afhankelijk van bepaalde welstandelijke aspecten. De locatie zelf is, mede gezien de daartoe opgestelde ruimtelijke onderbouwing, voldoende geconcretiseerd om het reeds nu ook als zelfstandig bouwwak met een daarbij behorende bouwhoogte van 16.00 meter conform de vergunningaanvraag, op de planverbeelding en in de planregels verder op te nemen.

Antwoord

Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven (p. 12), is de bouw van het Crematorium buiten het bestemmingsplan gehouden. Weliswaar is voor de nieuwe crematieoven een bouwaanvraag inclusief ruimtelijke onderbouwing ingediend en heeft de Technische Adviescommissie (TAC) voor de hoofdgroenstructuur op zich positief geadviseerd, maar op dit moment is er nog geen zicht op een akkoord van de Welstandscommissie. Op basis daarvan is de ingediende bouwaanvraag nog niet vergund. Aangezien in de nota van uitgangspunten is opgenomen dat in het bestemmingsplan enkel initiatieven worden opgenomen waarover bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden, is het bouwwak van het Crematorium niet op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 5.6 Voor wat betreft de huidige en de toekomstige invulling van de begraafplaats Zorgvlied geeft adressant aan dat ten behoeve van de begraafplaats de Structuurvisie 2010-2020 is opgesteld (Adviesburo voor Stad- en Landschapsinrichting Hollandschap). Adressant heeft, als aanvulling op deze structuurvisie, bij de zienswijze een inrichtingstekening ingediend waarop de bestaande en toekomstige bebouwing staan aangeduid alsmede een grondtekening met de desbetreffende bestaande en te ontwikkelen bouwwakken. Verzocht wordt al de op deze tekening staande bebouwing c.q. bouwmogelijkheden op te nemen.

Antwoord

Het betreft de aanleg van een tweede grafkeldercomplex (Lalibellum 2), de extra bebouwing ten behoeve van het mortuarium, het bedrijfsgebouw ter plaatse van het werfterrein, de aan te leggen oranjerie, de uitbreiding van het paviljoen en de (verdere) uitbreiding van het chalet. Zoals aangegeven is een algemeen uitgangspunt in het nieuwe bestemmingsplan dat de bestaande c.q. vergunde situatie wordt vastgelegd. Voor de in dit onderdeel van de zienswijze genoemde (her)ontwikkelingen zijn nog geen omgevingsvergunningen aangevraagd en heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden, zodat deze ontwikkelingen niet in het bestemmingsplan zullen worden opgenomen. Ontwikkelingen in de Hoofdgroenstructuur die niet passen binnen het bestemmingsplan dienen bovendien eerst voor advies te worden voorgelegd aan de TAC. Pas als de TAC over deze ontwikkelingen heeft geadviseerd, kan sprake zijn van gevraagde bouwmogelijkheden.

Daarmee is er voor het stadsdeel geen aanleiding om de te (her)ontwikkelen bebouwing op de verbeelding op te nemen.

In de toelichting van het bestemmingsplan zal de Structuurvisie van de begraafplaats op hoofdlijnen worden opgenomen. Daarmee vormt deze Structuurvisie (mede) een toetsingskader

om te kunnen beoordelen of nieuwe ontwikkelingen passen in de ontwikkelingsvisie van de begraafplaats.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 5.7 Aanvullend daarop stelt adressant dat, indien alle bestaande en toekomstige bebouwing op de verbeelding is opgenomen, de dan op planverbeelding aangeduide bouwvlakken geen reële mogelijkheden bieden voor beperkte uitbreiding. Dit beperkt een doelmatige en bedrijfsmatige verantwoorde exploitatie op termijn en volgens adressant is dit ook strijdig te achten met een goede ruimtelijke ordening. Adressant stelt dat het gewenst is bij recht te voorzien in bedoelde uitbreidingsmogelijkheden.

Antwoord

Algemeen uitgangspunten van het bestemmingsplan zijn het vastleggen van de bestaande bebouwing en het beschermen van datgene wat cultuurhistorisch waardevol is. De begraafplaats zelf (de gronden) is voor een groot deel Rijksmonument. De combinatie van deze aspecten heeft geleid tot de wijze van vastleggen waarbij de bestaande situatie wordt veastgelegd.

Nieuwe ontwikkelingen zijn hierdoor niet bij recht mogelijk gemaakt, maar dat betekent niet dat er geen toekomstige ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Deze zullen de benodigde procedure moeten doorlopen waarmee een goede beoordeling kan plaatsvinden.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 5.8 Adressant geeft aan dat de begraafplaatslocatie in het ontwerpbestemmingsplan tevens is aangewezen voor diverse dubbelbestemmingen. Eén van deze dubbelbestemmingen is 'Waarde – Hoofdgroenstructuur'. Volgens adressant bevat de verbeelding wel de dubbelbestemming 'WR-HG', maar komt deze dubbelbestemming niet voor in de legenda of de regels.

Antwoord

In de legenda van de digitale verbeelding is de dubbelbestemming 'Waarde – Hoofdgroenstructuur' opgenomen als 'WR-HS'. Echter op de analoge verbeelding (pdf) is abusievelijk de letteraanduiding 'WR-HG' toegepast. Dit zal in overeenstemming worden gebracht met de legenda en conform het digitale plan.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 5.9 Adressant stelt dat het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Hoofdgroenstructuur' in feite een volledige belemmering inhoudt om binnen dit gebied gebouwen op te richten, te verplaatsen of uit te breiden. Dit betekent dat aldaar geen grafkelders, grafmonumenten, mausolea en vergelijkbare bebouwing ten behoeve van de begraafplaats kunnen worden gerealiseerd. Alle reguliere (bouw)werken worden afhankelijk gesteld van de ontheffingsmogelijkheden op grond van artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening. Volgens adressant wordt daarmee een doelmatige bedrijfsvoering onnodig belemmerd, zoals bijvoorbeeld de vergunningplicht voor het omzetten van landgebonden groen naar water of omgekeerd. Volgens adressant is op dit aspect, mede in het licht van deregulering, een herbezinning noodzakelijk.

Antwoord

Het gestelde dat er geen grafkelders, grafmonumenten, mausolea en vergelijkbare bebouwing ten behoeve van de begraafplaats kunnen worden gerealiseerd, is incorrect. Deze worden bij recht mogelijk gemaakt in de regels en de dubbelbestemming 'Waarde – Hoofdgroenstructuur' doet hier geen afbreuk aan. Indien gebruik gemaakt wordt van de bouwrechten die zijn opgenomen in het bestemmingsplan dient hierover geen advies aan de TAC worden te gevraagd.

Voor de overige beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van eerdere onderdelen van deze zienswijze.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 5.10 Een tweede dubbelbestemming die (deels, voor circa 50% van de begraafplaats) geldt is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie (WR-A)'. Volgens adressant levert ook deze dubbelbestemming in haar uitwerking in de planregels evenzeer een onnodige inbreuk op het doelmatig aanwenden van deze gronden bedoeld voor reguliere Begraafplaats-werkzaamheden. Adressant geeft aan begrip te hebben om bepaalde doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden na te streven, doch ook hier geldt dat bezien moet worden in hoeverre de gestelde planregels en de daarbij te volgen procedure met betrekking tot de omgevingsvergunning en archeologische rapportage, herbezinning en heroverweging behoeft. Met name de eis in de planregels dat vergunningplicht reeds geldt voor bodemverstoring vanaf een diepte van 2.00 meter, maakt het fungeren als begraafplaats uitermate bureaucratisch en zeer onwerkbaar. Rekening houdend met een reguliere diepte van graven van 2.50 tot 3.00 meter en de toepassing van verzamelgraven, dient volgens adressant in elk geval een vergunningvrije diepte te worden toegelaten tot 4.50 meter.

Antwoord

Dit onderdeel van de zienswijze is deels gegrond.

In het advies van BMA is aangegeven dat bij bodemingrepen in gebieden met een hoge archeologische verwachting in beginsel altijd een archeologisch veldonderzoek moet worden uitgevoerd voordat met de werkzaamheden kan worden begonnen. Voor kleinschalige bodemingrepen geldt echter een uitzondering van deze onderzoeksplicht. In onderstaande tabel is aangegeven wanneer een archeologisch veldonderzoek wel of niet verplicht is:

<b>Bodemingrepen:</b>	<b>&lt; 2 m diep</b>	<b>&gt; 2 m diep</b>
<b>&lt; 500 m2</b>	Niet nodig	Niet nodig
<b>&gt; 500 m2</b>	Niet nodig	Verplicht

In het ontwerpbestemmingsplan is in de regels behorende bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', in artikel 21.3 onder a., vastgelegd bij welke bodemingrepen geen nader archeologisch veldonderzoek hoeft te worden overlegd. In dit artikel is opgenomen dat geen archeologisch veldonderzoek nodig is als de bodemverstoring "betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 500 m2 en een diepte minder dan 2 meter onder maaiveld." Zoals uit de tabel blijkt is archeologisch veldonderzoek alléén verplicht bij bodemingrepen die zowel groter dan 500 m2, als dieper dan 2 meter onder maaiveld zijn. Als niet aan allebei de criteria wordt voldaan, is een vervolgonderzoek in de vorm van archeologisch veldonderzoek niet nodig. Dit laatste geldt dus voor de graafwerkzaamheden ten behoeve van (verzamel)graven, zodat ook graven tot 4,50 meter onder maaiveld zonder meer kunnen worden toegestaan.

De regels zullen in overeenstemming worden gebracht met het advies van BMA, in die zin dat een vervolgonderzoek in de vorm van een archeologisch veldonderzoek alleen verplicht is bij bodemingrepen die zowel groter dan 500 m2, als dieper dan 2 meter onder maaiveld zijn. De hierboven aangegeven tekst in artikel 21.3 onder a. zal worden vervangen door: "*betrekking heeft op een gebied met zowel een kleiner oppervlak dan 500 m2 als een diepte minder dan 2 meter onder maaiveld, op een gebied met een kleiner oppervlak dan 500 m2 maar een diepte meer dan 2 meter onder maaiveld of op een gebied met een groter oppervlak dan 500 m2 maar een diepte minder dan 2 meter onder maaiveld;*"

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft deels aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 5.11 Adressant geeft aan dat in de bestemmingsomschrijving (artikel 18.1) van de bestemming 'Water (WA)' onder e. is opgenomen dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - aanlegsteiger 1' opstapplaatsen voor passagiersvaart zijn toegestaan. Adressant is van mening dat specifiek voor de aanlegsteiger voor begraafplaats Zorgvlied zou moeten gelden dat deze opstapplaats uitsluitend en alleen gebruikt wordt ten behoeve van begraafplaats Zorgvlied zoals met name bij uitvaartplechtigheden. Verzocht wordt dit in het bestemmingsplan toe te voegen.

Antwoord

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

Het bestemmingsplan zal als volgt worden aangepast:

Op de verbeelding:

- zal de functieaanduiding van de aanlegsteiger in de Amstel voor begraafplaats Zorgvlied (swa-as 1) worden gewijzigd in 'specifieke vorm van water – aanlegsteiger 3 (swa-as 3)';
- In de regels:
- zal aan 'Artikel 18 Water, 18.1 bestemmingsomschrijving' achter e. worden toegevoegd: 'en 'specifieke vorm van water – aanlegsteiger 3';'
  - zal in artikel '18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde' achter b. worden toegevoegd: 'en 'specifieke vorm van water - aanlegsteiger 3';'
  - zal aan artikel '18.3.1 Vaartuigen en opstapplaatsen' achter b. worden toegevoegd: 'en 'specifieke vorm van water – aanlegsteiger 3';'
  - zal aan artikel '18.3.1 Vaartuigen en opstapplaatsen' worden toegevoegd: 'c. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water – aanlegsteiger 3' mag de aanlegsteiger uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van uitvaarten'.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 5.12 Adressant merkt op dat de in onderdeel 5.11 genoemde aanlegsteiger voor de begraafplaats is begrepen binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap (WR-L)' (artikel 27). Het komt adressant voor dat deze dubbelbestemming overbodig is. In de toelichting op dit ontwerpplan is immers gesteld dat die dubbelbestemming is opgenomen vanwege het feit dat zich ter plaatse boten bevinden. Dat is volgens adressant echter niet het geval, zodat doorzichten genoegzaam gewaarborgd kunnen blijven aangezien ter plaatse uitsluitend een aanlegsteiger voor de begraafplaats Zorgvlied wordt toegelaten.

Antwoord

Het doel van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap (WR-L)' is het herstellen en beschermen van de waardevolle doorzichten op de rivier de Amstel. Zoals aangegeven door adressant zijn in dit doorzicht geen boten aanwezig, maar de bescherming in de dubbelbestemming is niet alleen bedoeld voor boten. Ook bebouwing op de wallekant en in het water kan afbreuk aan de openheid bewerkstelligen. Deze aspecten worden door de dubbelbestemming eveneens beperkt. Aanvullend heeft de dubbelbestemming een signaleringsfunctie. In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in ligplaatsen voor woonboten op deze locatie, maar de dubbelbestemming geeft ook aan dat dit in de toekomst onwenselijk is.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 5.13 Volgens adressant geven de voorschriften in artikel 27 een onnodige beperking van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden doordat in de bouwregels de maximale bouwhoogte van de steiger is aangegeven met 1,50 meter. De wens bestaat om ter beschutting van de uitvaartdeelnemers en genodigden de steiger te voorzien van een overkapping (open constructie) tot maximaal 3,50 meter vanaf steigerniveau. Volgens adressant zal de aanlegsteiger dan ook niet een zodanige oppervlakte of hoogte innemen dat daarmee de doorzichten uit landschappelijk oogpunt in substantiële mate teniet worden gedaan. Verzocht wordt daarom op de steiger een overkapping van 3,50 meter hoog toe te staan.

Antwoord

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap (WR-L)' geldt voor steigers een maximale bouwhoogte van 1,5 meter. Deze beperkte hoogte is opgenomen om de doorzichten op de Amstel maximaal te behouden. Om de gewenste overkapping in de toekomst mogelijk te maken, zal een overkapping van de steiger met een maximale hoogte van 3,5 meter mogelijk worden gemaakt met een afwijkingsbevoegdheid. Op deze wijze kan beoordeeld worden of de gewenste overkapping geen te grote beperking betekent voor het doorzicht op de Amstel ter plaatse.

De regels van het bestemmingsplan zullen worden gewijzigd, in die zin dat het volgende artikel wordt toegevoegd:

**“28.3 Afwijken van de bouwregels**

*Overkapping steiger*

*Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in artikel 28.2 onder b een omgevingsvergunning te verlenen om ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water – aanlegsteiger 3'*



*een overkapping met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter te realiseren, mits door deze overkapping het doorzicht op de Amstel ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast.”*

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 5.14 Het is adressant niet duidelijk waarom in lid 27.3 een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen waarmee de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’ naar eenzelfde dubbelbestemming kan worden omgezet.

Antwoord

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 27.3 is opgenomen voor het geval in de toekomst elders in het plangebied nieuwe waardevolle doorzichten worden aangewezen. Met de wijzigingsbevoegdheid kan aan deze nieuwe waardevolle doorzichten eveneens de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’ worden gegeven. De wijzigingsbevoegdheid is dus niet bedoeld om de huidige met deze dubbelbestemming opgenomen locaties opnieuw dezelfde dubbelbestemming te geven.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 5.15 Adressant verzoekt nadrukkelijk de begripsbepaling van begraafplaatsen, opgenomen in artikel 1, aanhef en onder 1.19 te verruimen en de volgende definitie op te nemen: “Begraafplaats: Terrein waar stoffelijke resten van overledenen worden begraven, bewerkt, verwerkt (cryomeren e.d.), gecremeerd, bijgezet en/of verstrooid, inclusief daarbij behorende voorzieningen en faciliteiten, gebouwen, verkeersinfrastructuur, parkeerplaatsen, parken, tuinen, bos- of heesterstroken”.

Antwoord

Het ontwerpbestemmingsplan bevat de volgende definitie van begraafplaats (artikel 1 Begrippen, lid 1. 19): “Begraafplaats: Terrein waar stoffelijke resten van overledenen worden begraven, bijgezet of verstrooid, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, gebouwen, parkeerplaatsen, parken, tuinen, bos- of heesterstroken”. In het verzoek van adressant zouden daaraan de volgende aspecten moeten worden toegevoegd:

- Het ‘bewerken, verwerken (cryomeren e.d.) en cremieren’. ‘Cremieren’ zal worden toegevoegd in de definitie van begraafplaats. ‘Cryomeren’ zal niet worden toegevoegd, aangezien cryomeren op dit moment bij wet verboden is. Op het moment dat cryomeren legaal is, kan dit worden geschaard onder het algemene begrip ‘bewerken’;
- De tekst ‘of verstrooid’ vervangen door ‘en/of verstrooid’. Deze aanpassing leidt niet tot bezwaren;
- In de tekst aan ‘de daarbij behorende voorzieningen’ toevoegen ‘en faciliteiten’. Volgens het stadsdeel zijn voorzieningen en faciliteiten synoniem. Het toevoegen van ‘voorzieningen’ heeft daarmee geen toegevoegde waarde;
- Het toevoegen van ‘verkeersinfrastructuur’. Omdat het gebruikelijk is dat over de begraafplaats verkeer rijdt (bijvoorbeeld begrafenisauto’s) dat onderdeel is van de activiteiten op de begraafplaats, zal dit worden toegevoegd.

Daarmee zal in de regels het begrip ‘1.19 begraafplaats’ als volgt worden aangepast: *‘Terrein waar stoffelijke resten van overledenen worden begraven, bewerkt, verwerkt, gecremeerd, bijgezet en/of verstrooid, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, gebouwen, verkeersinfrastructuur, parkeerplaatsen, parken, tuinen, bos- of heesterstroken.’*

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

## 6. Adressant 6

Adressant geeft aan dat het bouwplan voor het vervangen van de bebouwing aan de Amsteldijk 220 niet is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In het bestemmingsplan ‘Rivierenbuurt Zuid’ uit 2003 was het bouwplan wel opgenomen. Destijds is het bestemmingsplan door de Raad van State echter vernietigd en sindsdien is het niet tot vergunningverlening gekomen. Omdat het bouwplan in 2003 is goedgekeurd door de deelraad en was opgenomen in bestemmingsplan ‘Rivierenbuurt Zuid’ wordt verzocht het bouwplan op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan ‘Rivierenbuurt’.

### Antwoord

Voor dit plan is al eerder, in 2007, een bouwvergunning 1<sup>e</sup> fase bij het stadsdeel ZuiderAmstel aangevraagd. De aanvraag is toen afgewezen omdat het stadsdeel werkte aan een visie voor het gebied De Mirandastrook, waarin het betreffende bedrijfserf ligt. Volgens de visie zou langs de Amstedijk de parkfunctie uitgebreid worden. De bebouwing in dit gebied zou zo veel mogelijk gereduceerd worden ten gunste van groen. Voordat de visie voor De Mirandastrook werd opgesteld stond het stadsdeel in principe positief tegenover de vervanging van de versnipperde bebouwing door compactere nieuwbouw. Tegen de afwijzing van de bouwaanvraag is bezwaar gemaakt. Er heeft een rechtsprocedure plaatsgevonden (zaak nr. AWB 09/5359 WW44) waarin het besluit van het stadsdeel bij de Raad van State in stand is gebleven.

In een brief van 18 oktober 2011 heeft het dagelijks bestuur aan het betreffende bedrijf laten weten dat de beoogde plannen voor dit gebied weliswaar nu niet zullen doorgaan maar dat de ambitie om op langere termijn de oever van de Amstel zo groen mogelijk te maken nog wel bestaat. De bebouwing in dit gebied zou daarom niet vergroot mogen worden.

Op 16 juli 2012 heeft het bedrijf een adviesaanvraag ingediend voor sloop en nieuwbouw op het perceel aan de Amstedijk 220. Het plan omvat een behoorlijke uitbreiding van de bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie. Dit is op deze locatie niet wenselijk. Daarnaast kan uit de aanvraag worden opgemaakt dat het hoofdgebruik van het bedrijf verschuift naar hoofdzakelijk kantoorgebruik. Dit past niet in de gemeentelijke Kantorenstrategie.

Gezien de grote toename van het bouwvolume en aangezien een hoofdgebruik als kantoorruimte hier niet wenselijk is, is het stadsdeel niet bereid mee te werken aan het door adressant gewenste plan.

Het stadsdeel staat op zich wel positief tegenover een vernieuwing van de huidige bebouwing, zolang deze past bij de uitstraling en functie van een hoveniersbedrijf en bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van de stedenbouwkundige situatie van de locatie. Uitgangspunt voor het stadsdeel is daarbij dat aanpassingen in de bouwmassa mogelijk zijn, maar dat het totale volume en de hoofdfunctie van de bebouwing blijven zoals ze zijn. Dit zal in de toelichting worden opgenomen.

### Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

## **7. Adressant 7**

- 7.1 Adressant geeft aan een zorgvuldig uitgewerkt plan te hebben gemaakt voor een behoedzame transformatie van het (nu nog) onderwijsgebouw aan de Dintelstraat 60 in een modern medisch centrum. Het plan voor transformatie is als adviesaanvraag omgevingsvergunning door het stadsdeel behandeld en positief beoordeeld door Bouw- en woningtoezicht, Welstand en Vastgoedbeheer. Een van de aspecten in het plan is het realiseren van een verdiepte uitbouw met daktuin op de gehele binnentuin. Adressant heeft bij de zienswijze een ruimtelijke onderbouwing meegestuurd waarin voor dit aspect een ruimtelijke onderbouwing wordt gegeven:

- *Huidige staat binnengebied:* De achterzijde van het gebouw is sterk verrommeld door bebouwing in het verleden en ingesloten door hoge belendende bebouwing. Het terrein is volledig bestraat met betonnen tegels en er is geen groen aanwezig. In de huidige vorm ontbreekt in het binnenterrein enige verblijf- of zichtkwaliteit;
- *Verbetering:* Door het vervangen van de bestaande bebouwing op het binnengebied door zorgvuldig uitgewerkte bouwdelen ontstaat een netter en groener aanzicht;
- *Welstand:* De welstandscommissie heeft de plannen reeds positief beoordeeld en ziet de wijzigingen aan de achterzijde als verbetering van de huidige situatie;
- *Verdiepte uitbouw:* De verdiepte uitgevoerde uitbouw voor de operatieafdeling wordt geplaatst tussen de achtergevel en de bestaande bakstenen muur op het perceel. De bovenkant van de dakconstructie is gelijk aan de bovenkant van deze muur;
- *Daktuin:* Op het dak van de verdiepte uitbouw wordt een daktuin met intensieve begroeiing aangelegd. Daardoor wordt het nu in het binnengebied ontbrekende groen toegevoegd;

Op grond van deze ruimtelijke onderbouwing verzoekt adressant de te realiseren verdiepte uitbouw met daktuin en de te realiseren lift in een van de binnenhoeken van de binnentuin in het bestemmingsplan op te nemen.

### Antwoord

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. In het algemeen is uitbreiding van bebouwing op binnentuinen een ontwikkeling die het open karakter van tuinen in de weg staat en daarom

ongewenst wordt geacht. In dit geval heeft adressant volgens het stadsdeel voldoende onderbouwd waarom aan dit specifieke geval medewerking kan worden verleend. De belangrijkste redenen om medewerking te verlenen (naast de al verkregen positieve beoordelingen) zijn dat de uitbouw niet hoger wordt dan de reeds bestaande fietsenstallingen, dat de huidige verrommeling verdwijnt en dat de verblijfs- en zichtkwaliteit verbetert, met name als gevolg van de aan te leggen daktuin.

De verbeelding zal worden aangepast door de *verdiepte uitbouw op de gehele binnentuin op te nemen met een bouwvlak met een maximum bouwhoogte van 3 meter.*

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

7.2 Adressant geeft aan dat het plan tevens de volgende twee aspecten bevat:

- *Bedden- en personenlift:* Door efficiënte organisatie van het ziekenhuis en gebruik van een lift met extra hoge snelheid wordt het toepassen van één gecombineerde bedden- en personenlift mogelijk. De lift wordt geplaatst in de binnenhoek tegen de achtergevel aan en blijft lager dan het bestaande gebouw;
- *Dakuitbouw:* De uitbouw van de zolderverdieping zet de bestaande achtergevel door en houdt de hoogte van de dakkapellen aan. Deze uitbouw past reeds in het ontwerpbestemmingsplan mits de feitelijke hoogte van het bestaande gebouw als bouwhoogte wordt aangehouden.

In dat kader geeft adressant aan dat de bouwhoogte voor Dintelstraat 60 in het ontwerpbestemmingsplan maximaal 12,5 meter is (bij een goothoogte van 11 meter). In het vigerend bestemmingsplan bedraagt de maximum bouwhoogte echter 15,5 meter. Adressant verzoekt daarom in het bestemmingsplan een maximum bouwhoogte op te nemen van 15,5 meter, conform de vigerende rechten. Binnen deze bouwhoogte is het realiseren van de lift en de dakuitbouw mogelijk.

Antwoord

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

Op de verbeelding zal de maximum bouwhoogte wordt veranderd van 12,5 meter in *15,5 meter* (de maximum goothoogte blijft 11 meter).

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**8. Adressant 8**

Volgens adressant conformeert het ontwerpbestemmingsplan Rivierenbuurt zich heel sterk aan het huidige beleid en conserveert het de bestaande situatie, terwijl er meer oog zou moeten zijn voor functieveranderingen en er meer ruimte moeten worden geschapen voor economische ontwikkelingen.

Adressant geeft aan dat (winkel)ruimte op Scheldestraat 37 (hoek Deurloostraat) in gebruik is als zakelijke dienstverlening. De huidige onderneming zal deze ruimte binnenkort verlaten, waarmee deze begane grond leeg zal komen. Het vinden van een nieuwe huurder is volgens adressant in de huidige markt niet eenvoudig, zodat leegstand dreigt. In dat kader, en om leegstand en de daaruit voortvloeiende negatieve effecten te voorkomen, zou in het pand Scheldestraat ook vestiging van categorie Horeca IV B mogelijk moeten worden gemaakt. Horeca in deze categorie is een lichte vorm van horeca waar het schenken van alcohol niet is toegestaan, waardoor de mate van overlast voor de omgeving zeer beperkt zullen zijn. Er zal eerder sprake zijn van verlevendiging van het straatbeeld en een positieve uitstraling op de omgeving. Dat is verre te prefereren boven een leegstaand winkelpand. Een ruimere bestemming in de vorm van horeca is volgens adressant bovendien niet wezensvreemd voor dit deel van de Scheldestraat, daar dit deel zich kenmerkt door een verscheidenheid aan functies en er in enkel nabijgelegen panden ook bedrijven in de categorie Horeca IV zijn gevestigd. De strook die zich uitstrekt van de RAI richting het centrum van de stad verandert en zal de komende jaren een verdere gedaanteverwisseling ondergaan. Ook hierin past het ruimer bestemmen door hier horeca toe te staan.

Verzocht wordt daarom de bestemmingsmogelijkheden voor het pand Scheldestraat 37 uit te breiden, zodanig dat daar categorie Horeca IV B mogelijk wordt.

Antwoord

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven (pp. 74-79), is in het op 21 december 2011 door de stadsdeelraad van Stadsdeel Zuid vastgestelde 'Horecabeleid Zuid 2011' voor een aantal locaties aangegeven dat in het bestemmingsplangebied Rivierenbuurt

een beperkte uitbreiding van horeca mogelijk is. In het horecabeleid is gebiedsgericht uitgewerkt in welke delen van het plangebied uitbreiding van horeca inpasbaar en gewenst is. De Scheldestraat is daarbij niet aangewezen als zoeklocatie voor uitbreiding van horeca. Een van de overwegingen daarvoor was dat zich in de Scheldestraat, Scheldeplein en Europaplein reeds voldoende eet- en drinkgelegenheden bevinden. Hierdoor is het stadsdeel niet bereid mee te werken aan het de door adressant gewenste horecaontwikkeling.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

## 9. Adressant 9

- 9.1 Adressant geeft aan dat de voortuin van het pand Haringvlietstraat 8 in het ontwerpbestemmingsplan geen nadere aanduiding heeft die parkeren in de voortuin mogelijk maakt en dat blijkens de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 3.3.9) parkeervoorzieningen op eigen terrein (in de tuin) niet wenselijk zijn en daarom niet is toegestaan.

Antwoord

De constatering van adressant dat het ontwerpbestemmingsplan parkeren in de voortuin van het betreffende pand niet toestaat is correct. In de Nota van uitgangspunten Bestemmingsplan Rivierenbuurt is als uitgangspunten voor het bestemmingsplan opgenomen dat het plan de bestaande situatie wordt vastgelegd. Algemeen beleidsuitgangspunt van het stadsdeel is bovendien dat daar waar niet wordt geparkeerd op (voor)tuinen, parkeren niet gewenst is vanwege het behoud van de tuinen als tuin.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 9.2 Volgens adressant bestond voorheen de mogelijkheid tuinen in deze straat te bestemmen als parkeerplaats en is de aanleg van een parkeervoorziening eerder toegestaan. Daarbij verwijst adressant naar een brief van de Afdeling Vergunningen van het stadsdeel d.d. 13 december 2011, die als bijlage bij de zienswijze is gevoegd. Realisatie van de inrit en parkeervoorziening heeft echter nog niet plaatsgevonden.

Antwoord

In de bij de zienswijze gevoegde brief van de Afdeling Vergunningen van het stadsdeel d.d. 13 december 2011 doelt niet op de aanleg van een parkeervoorziening maar *uitsluitend op de aanleg/gebruik van een uitrit*. In de brief is alleen aangegeven dat voor het aanleggen van een uitrit in het kader van de Garageverordening niet langer een vergunning nodig is. Het gebruik als parkeervoorziening is echter uitsluitend mogelijk als dit in het bestemmingsplan is toegestaan.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 9.3 Gezien de gemengde bestemming van dit specifieke pand (de overige panden in de straat hebben uitsluitend de woonbestemming) wordt verzocht voor de tuin van Haringvlietstraat 8 in het nieuwe bestemmingsplan een uitzondering te maken in die zin dat de tuin van dit pand (mede) als parkeerplaats bestemd wordt. Volgens adressant is dit wenselijk, aangezien een (eventuele) toekomstige verandering van de huidige woonfunctie naar bedrijfsmatig gebruik zal leiden tot extra parkeerdruk van werknemers en bezoekers. Een parkeervoorziening op eigen terrein zal daarmee de thans aanwezige parkeerdruk op de openbare weg niet verder doen toenemen.

Antwoord

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het betreffende pand de bestemming 'Gemengd – 1' met de functieaanduiding 'dienstverlening (dv)'. Deze functieaanduiding is opgenomen op grond van de inventarisatie. Daaruit is gebleken dat een deel van de begane grond in gebruik is als informatie kantoor. Binnen de bestemming 'Gemengd – 1' geldt dat op de hogere bouwlagen moet worden gewoond en dat niet-woonfuncties alleen in de begane grond zijn toegestaan. Het bestemmingsplan maakt een verandering in het gehele pand van de huidige woonfunctie naar bedrijfsmatig gebruik dus niet mogelijk. De bestemming 'Gemengd – 1' maakt in de begane grond alleen een ruimer gebruik mogelijk dan het huidige gebruik.

#### Verkeersaantrekkende werking

Op basis van het Locatiebeleid Amsterdam (parkeernormen voor kantoren en bedrijven) en de aanbevolen kencijfers voor de parkeerbehoefte van verschillende niet-woonfuncties in het ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen) 2012/CROW, geldt voor de niet-woonfuncties in de begane grond van het betreffende pand de volgende parkeerbehoefte:

- *Bestaande situatie:* In de bestaande situatie is een deel van de begane grond in gebruik als zakelijke dienstverlening (informatie kantoor).
  - Volgens het gemeentelijk Locatiebeleid geldt voor kantoren op deze locatie een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 250 m2. Per 100 m2 is dat 0,4 parkeerplaats;
- *Nieuw bestemmingsplan:* In het nieuwe bestemmingsplan worden binnen de bestemming 'Gemengd – 1' de gebruiksmogelijkheden van de begane grond ruimer. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn ook detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening en bedrijf toegestaan.
  - Op basis van de ASVV/CROW geldt voor detailhandel een gemiddelde parkeerbehoefte van 3,7 parkeerplaats per 100 m2 (parkeerkencijfers voor buurt- en dorpscentra);
  - De parkeerbehoefte van consumentverzorgende dienstverlening (kapper, nagelstudio en dergelijke) kan gelijk worden gesteld aan die van detailhandel, eveneens 3,7 parkeerplaats per 100 m2;
  - Volgens het gemeentelijk Locatiebeleid geldt voor bedrijven op deze locatie een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 250 m2. Per 100 m2 is dat 0,4 parkeerplaats.

Het betreffende pand heeft een totaal bruto vloeroppervlak van 300 m2, gelijk verdeeld over drie bouwlagen van elk 100 m2: de begane grond (eerste bouwlaag), de 1<sup>e</sup> etage (tweede bouwlaag) en de zolderverdieping (derde bouwlaag: de zolderverdieping). Zoals aangegeven staat het bestemmingsplan in de 1<sup>e</sup> etage en de zolderverdieping alleen gebruik als wonen toe. Op grond van het Parkeerbeleid van het stadsdeel geldt voor een norm van 1 parkeerplaats per woning (huur en koop). Hiermee worden de huidige en toekomstige (maximale) parkeerbehoefte als volgt.

- *Bestaande situatie:* In de bestaande situatie is de parkeerbehoefte voor de huidige niet-woonfunctie 0,4 parkeerplaats. Als de parkeerplaats voor de woning daarbij wordt opgeteld, komt de totale parkeerbehoefte op 1,4 parkeerplaats.
- *Nieuw bestemmingsplan:* De verruimde gebruiksmogelijkheid voor de begane grond betekent dat de grootste parkeerbehoefte ontstaat als de gehele begane grond gevuld wordt met detailhandel en/of consumentverzorgende dienstverlening. Op basis van het bruto vloeroppervlak van de begane grond van 100 m2 bedraagt de parkeerbehoefte voor de begane grond dan 3,7 parkeerplaats. Als de parkeerplaats voor de woning daarbij wordt opgeteld, komt de totale parkeerbehoefte op 4,7 parkeerplaats.

Daarmee leidt de verruimde gebruiksmogelijkheid er dus toe dat de maximale verkeersaantrekkende werking wordt vergroot van 1,4 auto's nu naar 4,7 auto's volgens het nieuwe bestemmingsplan. Dat is een potentiële toename van maximaal 3,3 auto's. Als in de begane grond een bedrijf zou worden gevestigd, blijft de totale parkeerbehoefte gelijk (1,4 auto's).

#### Parkeerdruk

In het rapport 'Meting parkeerdruk en capaciteit Stadsdeel Zuid' (Onderzoeksbureau Trajan, juni 2011) heeft het stadsdeel parkeerdrukmetingen laten uitvoeren voor de verschillende wijken en buurten in het stadsdeel. De metingen zijn verricht in november 2010, waarbij op alle dinsdagen is gemeten, zowel 's middags (14.00 - 16.00 uur) als 's avonds (21.00 - 23.00 uur). In het onderzoek maakt de Haringvlietstraat deel uit van buurt 201. De parkeerdrukmetingen voor deze buurten geven het volgende aan:

Parkeerdruk	Middag (14.00 - 16.00)	Avond (21.00 - 23.00)
Buurt 201, inclusief Haringvlietstraat	66 %	88 %

's Avonds, op het moment dat de meeste bewoners thuis zijn, is in de buurt de parkeerdruk 88%. Overdag is de parkeerdruk aanzienlijk lager, namelijk 66%. Indien de begane grond van het betreffende pand in de toekomst gebruikt geheel zal gaan worden door een van de binnen de bestemming 'Gemengd – 1' toegestane niet-woonfuncties, zal de parkeerbehoefte bij werknemers en bezoekers zich met name overdag voordoen. Gezien de lage parkeerdruk

overdag, verwacht het stadsdeel niet dat een functieverandering van het pand van wonen naar werken (met een potentiële toename van 3,3 auto's overdag) tot knelpunten leidt. Daarmee ziet het stadsdeel geen aanleiding om, op grond van de gevolgen voor de parkeerdruk, mee te werken aan het toestaan van parkeren op de voortuin van het betreffende pand.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

## 10. Adressant 10

10.1 Adressant geeft aan dat op de verbeelding van bestemmingsplan de 'footprint' van de woning op perceel Zuidelijke Wandelweg 29 niet in overeenstemming is met de feitelijke en vergunde situatie. Hierdoor komt een deel van de woning buiten het bouwvlak op de verbeelding te liggen. Volgens adressant :

- Ontbreekt de uitbouw aan de achterzijde van de woning, terwijl hiervoor (op 7 februari 2012) een omgevingsvergunning is verleend;
- Zijn de toegelaten afmetingen van de bouwvlakken kleiner en de maximale hoogte lager dan waarvoor vergunning is verleend:
  - a. de aanbouw is 50 cm langer dan de plankaart toelaat;
  - b. het hoofdgebouw is ca. 2 meter langer, en 2 meter breder dan het bouwvlak dat op de plankaart is opgenomen,
  - c. de hoogte van het hoofdgebouw, gemeten vanaf de begane grond is 10,5 meter, echter indien vanaf het in het bestemmingsplan aangegeven peil (gemeten vanaf het aangrenzend maaiveld) wordt gemeten, zal deze hoogte ca. 11,5 meter bedragen. Daarmee overschrijdt de feitelijke hoogte de in het bestemmingsplan maximaal toegelaten bouwhoogte met 1,5 meter.

Als deze fouten niet worden hersteld, wordt legale bebouwing niet positief bestemd, hetgeen op grond van vaste jurisprudentie alleen mogelijk is, indien het stadsdeel voornemens is om dit gebruik binnen de planperiode te beëindigen. Verzocht wordt daarom de bouwhoogte en de bouwvlakken in overeenstemming te brengen met de feitelijk aanwezige bebouwing en bouwhoogten.

Antwoord

Dit onderdeel van de zienswijze is deels gegrond.

De verbeelding zal als volgt worden aangepast:

- De uitbouw aan de achterzijde van de woning zal op de verbeelding worden opgenomen met een bouwhoogte van 3,5 meter; dit is in overeenstemming met de omgevingsvergunning;
- De toegelaten afmetingen van de volgende bouwvlakken zullen worden vergroot:
  - a. de lengte van de aanbouw zal worden verlengd met 0,50 meter; dit is in overeenstemming met de kadastrale ondergrond;
  - c. de hoogte van het hoofdgebouw zal worden aangepast in 11,5 meter.

Ten aanzien van punt b. geldt dat de bij de zienswijze meegestuurde tekening en het bouwvlak in het bestemmingsplan geen verschillen vertonen. Beide vlakken zijn bovendien identiek aan de verleende vergunning.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft deels aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

10.2 Adressant is van mening dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor het realiseren van zwembaden te beperkt zijn voor de grotere percelen in de Rivierenbuurt. Volgens adressant is er op grotere percelen meer ruimte voor bebouwing, waardoor het maximum oppervlakte aan bebouwing al snel meer zal bedragen dan de maximum toegestane maten. Volgens adressant is het ook niet noodzakelijk om voor grotere percelen het bebouwingspercentage sterk te beperken, nu de percelen een zo groot oppervlakte hebben dat ook met meer bebouwing de openheid van het gebied niet wordt aangetast. Om deze redenen wordt verzocht deze voorwaarden te verruimen voor de grotere percelen, waaronder het perceel Zuidelijke Wandelweg 29.

### Antwoord

In het bestemmingsplan is aan onoverdekte zwembaden een maximum maat verbonden van 30% van het oppervlak van het achtererfgebied tot een absoluut maximum van 50 m<sup>2</sup>. De maximum maten voor zwembaden zijn gebaseerd op de grote tuinen bij de villa's in het plangebied. Deze maximum maten komen voor het stadsdeel overeen met maten waarbij de het groene karakter van deze grote tuinen zonder meer gewaarborgd blijven. Bij grotere zwembaden is dat volgens het stadsdeel niet meer het geval.

Omdat een zeer groot deel van de binnentuinen in de bouwblokken aanzienlijk kleiner is, is aan de maximum grootte tevens een maximum van 30% van de tuin verbonden. Hierdoor worden onoverdekte zwembaden ook in deze binnentuinen, waar het absolute maximum van 50 m<sup>2</sup> vaak niet haalbaar zal zijn, eveneens mogelijk gemaakt onder de voorwaarde dat ook hier het groene karakter in stand blijft.

Ter aanvulling op het gestelde in de zienswijze merkt het stadsdeel op dat de regeling voor zwembaden in het bestemmingsplan alleen onoverdekte zwembaden betreft. Het bestemmingsplan voorziet niet in een regeling voor overdekte zwembaden.

Het bestemmingsplan maakt onoverdekte zwembaden op het achtererf met direct recht mogelijk. Dit sluit aan op het Besluit omgevingsrecht (Bor), waarin (Bijlage II Hoofdstuk III, Artikel 3) is opgenomen dat voor *het bouwen*, dit betreft dus *niet het gebruik*, geen omgevingsvergunning nodig is om op het achtererf een "zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening, dan wel vijver op het erf bij een woning of woongebouw, mits deze niet van een overkapping is voorzien" te realiseren.

### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

## **11. Adressant 11**

Adressant geeft aan dat het paviljoen op de hoek van het Martin Luther Kingpark dat onderdeel uitmaakt van Amsteldijk 198 in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' heeft. Adressant verzoekt deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Horeca' ten behoeve van kleinschalige horeca/café. Op 16 juli 2012 is voor horeca in dit pand een adviesaanvraag ingediend, en het stadsdeel heeft aangegeven in beginsel positief te staan tegenover het plan. Onderdeel van de zienswijze is een ontwerpplan waarbij het paviljoen (totaal ca. 480 m<sup>2</sup>) verandert in een eetcafé met multifunctionele vergaderruimte. Voor adressant is het van belang dat het gebruik past bij de maatschappelijk instelling (het Medisch Orthopedisch Centrum) dat in deze panden is gevestigd.

De adviesaanvraag, inclusief aanvullende informatie, bevat het volgende plan:

- Een eetcafé / restaurant (horeca 4) in de ruimten aan de oostzijde van het paviljoen (totaal ca. 200 m<sup>2</sup> t.b.v. horeca, keuken en toiletten) en een terras aan de oostzijde (Amstelzijde) en de zuidzijde (parkzijde) van het paviljoen;
  - De grote zaal in de westzijde van het paviljoen (ca. 280 m<sup>2</sup>; nu: speelzaal voor de kinderen bij regen) zal tevens regelmatig gebruikt gaan worden voor exposities, workshops, symposia of conferenties. Het geven van feesten is geen onderdeel van de ontwikkelingsvisie van het paviljoen;
  - De doelgroepen zijn de parkbezoekers en opvarenden en passagiers van boten die kort aanleggen om een maaltijd op te halen bij een afhaaloket op de nabij gelegen publieke steiger;
  - Er wordt voorzien in een fietsenstalling op eigen terrein;
  - Er zijn weinig geluidsgevoelige functies in de omgeving;
  - Aanvullend op dat laatste punt heeft adressant op 6 november 2012 een informatieavond georganiseerd. Hiervoor zijn ongeveer 250 brieven in de buurt verspreid. Op de avond zijn ongeveer 15 buurtbewoners langs gekomen om naar de plannen van adressant te luisteren. De meningen onder de buurtbewoners waren verdeeld. Er zijn in ieder geval twee zorgpunten vanuit de buurtbewoners gekomen: (1) de ruimte zal gepacht gaan worden en er bestaat angst dat de pachter zijn eigen regels gaat hanteren en (2) er wordt gevreesd voor overlast in de vorm van het houden van feesten en harde muziek. Er werden meerdere voorbeelden van horecazaken genoemd in de omgeving van de Amsteldijk, waarvan met name de woonboot bewoners overlast ervaren;
- Een positief punt dat vanuit de bewoners werd benoemd is dat er toiletten zullen komen voor de bezoekers van het park. Op dit moment worden de tuinen van de woonboot

bewoners regelmatig gezien als een sanitaire voorziening. Ook zullen er meer vuilnisbakken geplaatst gaan worden door de gemeente als blijkt dat het park frequenter bezocht wordt. Het verslag van de informatieavond is als bijlage 1 bij deze Nota van beantwoording gevoegd.

#### Antwoord

In het op 21 december 2011 door de stadsdeelraad van Stadsdeel zuid vastgestelde 'Horecabeleid Zuid 2011' is voor een aantal locaties binnen bestemmingsplangebied Rivierenbuurt aangegeven dat een beperkte uitbreiding van horeca mogelijk is (zie ook de beantwoording van zienswijze 8). Het betreffende paviljoen behoort niet tot de locaties die in aanmerking komen voor horecauitbreiding.

Echter, specifiek voor deze locatie geldt dat het stadsdeel positief staat tegenover deze ontwikkeling, aangezien het past in de volgende beleidsdoelstellingen.

- Een eetcafé / restaurant in de ruimten aan de oostzijde van het paviljoen (ca. 200 m<sup>2</sup>) en een terras vormen een toevoeging aan het gebruik van de Amstel en het park;
- De maximum maat van de horeca 4 (ca. 200 m<sup>2</sup>) valt binnen de maximum maat van 300 m<sup>2</sup> voor nieuwe horeca die geldt in het Horecabeleid van het stadsdeel;
- De grote zaal in de westzijde van het paviljoen (ca. 280 m<sup>2</sup>; nu: speelzaal voor de kinderen bij regen) zal tevens regelmatig gebruikt worden voor exposities, workshops, symposia of conferenties. Binnen de hoofdbestemming 'Maatschappelijk' is ondergeschikte horeca ten behoeve van deze activiteiten (het serveren van lunches en het schenken van koffie/thee etc) toegestaan. Het geven van feesten is geen onderdeel van de ontwikkelingsvisie van het paviljoen en binnen horeca 4 niet toegestaan;
- Zoals adressant heeft aangegeven, zijn er weinig geluidsgevoelige functies in de omgeving. Ten aanzien van de op de informatieavond genoemde zorgpunten geldt het volgende. De pachter van de ruimte zal zich moeten houden aan de voorwaarden die gelden voor horeca 4 en, zoals aangegeven, is het houden van feesten geen onderdeel van de ontwikkelingsvisie van het paviljoen. Overigens kunnen de openingstijden van de horeca, indien gewenst, worden beperkt in de exploitatievergunning die voor de horeca moet worden aangevraagd;
- Het initiatief past in de uitgangspunten die in het vastgestelde gebiedsakkoord voor de ontwikkeling van de Amstelscheg zijn geformuleerd. Het kan bijdragen aan de recreatieve functie van de Kop van de Amstelscheg;
- Stedenbouwkundig zijn er geen relevante aanpassingen aan de buitenkant van het paviljoen voorzien;
- Er wordt voorzien in een fietsenstalling op eigen terrein.

Op grond van het bovenstaande staat het stadsdeel positief tegenover de door adressant gewenste horecaontwikkeling. Het bestemmingsplan zal worden aangepast in die zin dat:

- Op de verbeelding aan het betreffende paviljoen de functieaanduiding '*horeca van categorie 4 (h=4)*' zal worden toegevoegd. Voor nieuwe horeca geldt een maximum maat van 300 m<sup>2</sup>. De gewenste horeca past binnen deze maximum maat;
- Op de verbeelding zal op een deel van de gronden buiten het bouwvlak van het betreffende paviljoen het gebruik als terras mogelijk worden gemaakt met de functieaanduiding '*specifieke vorm van maatschappelijk – terras (sm-tr)*';
- In de regels zal in artikel "Maatschappelijk" in de bestemmingsomschrijving onder g "terras, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – terras" worden toegevoegd.

#### Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

## **12. Adressant 12**

Adressant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan geen definitie wordt gegeven van het begrip 'Wonen' maar alleen het begrip 'Woning' is gedefinieerd, te weten: "Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden". Het begrip huishouden is in de huisvestingsverordening gedefinieerd als zijnde maximaal 2 volwassenen al of niet met kinderen. Hierdoor zijn volgens adressant diverse vormen van wonen niet meer toegestaan.

Bovendien, zo stelt adressant, sluiten beide definities niet aan op de maatschappelijke realiteit. Ter verheldering daarvan heeft adressant aan zijn zienswijze een overzicht toegevoegd. In het overzicht wordt (onder andere) aangegeven dat het expat-wooncomplex Holendrechtstraat 18, 20, 28 en 30 in totaal 16 etage-woningen bevat, waarvan meerdere woningen worden bewoond



door meer dan één huishouden. Er zijn woningen waar een 2-persoons huishouden samenwoont met een 1-persoons huishouden en er zijn woningen waar een 3-persoons huishouden samenwoont met een 1-persoons huishouden. Deze vorm van verhuur van de woningen past niet in de definities zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan en de huisvestingsverordening.

Adressant stelt daarom dat in het bestemmingsplan annex de huisvestingverordening annex de verordening op de kamer- en woningbemiddeling het begrip 'huishouden' en 'wonen' anders en eenduidig dient te worden geformuleerd.

Antwoord

De in het bestemmingsplan gehanteerde definitie voor 'Woning' wordt landelijk gehanteerd. In de gangbare definitie van woning is aangegeven dat het moet gaan om gebruik van een complex van ruimten door één huishouding. Dit begrip speelt een centrale rol in de jurisprudentie, waarin wordt gezegd dat bij het begrip huishouden sprake moet zijn van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling van het huishouden. Dit laat overigens onverlet dat de Raad van State volgens vaste jurisprudentie onder wonen niet alleen zelfstandige bewoning door een gezin verstaat, maar ook minder traditionele woonvormen, indien er sprake is van een nagenoeg zelfstandige bewoning.

Het aanpassen van de Huisvestingsverordening en de Verordening op de kamer- en woningbemiddeling ligt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### **13. Adressant 13**

- 13.1 Adressant geeft aan dat aan het Baroniepad / Peelstraat onlangs een woonzorggebouw voor ouderen is gerealiseerd. Volgens adressant is de tekst in het ontwerpbestemmingsplan op verschillende manieren te interpreteren als het gaat om de vraag of het vergunde woongebouw voor ouderen is toegestaan binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Volgens adressant hangt dit af van de interpretatie van de term 'algemene en medische zorg'. Adressant verzoekt de tekst van de begripsomschrijving zodanig aan te passen dat discussie wordt uitgesloten over het passend zijn van het vergunde woonzorggebouw voor ouderen binnen de bestemming 'Maatschappelijk', bijvoorbeeld door in de begripsomschrijving op te nemen dat met de aanwezigheid van een behandelkamer wordt voorzien in 'algemene en medische zorg'.

Antwoord

In de begripsomschrijving is voor een woonzorgcentrum (artikel 1.109) de volgende definitie opgenomen: "Een gebouw of gedeelte van een gebouw waar een specifieke doelgroep, zoals ouderen, woont, die algemene en medische verzorging geniet en waar naast ruimten voor verzorging tevens bij het zorgcentrum behorende ruimten zoals ondergeschikte detailhandel, ondersteunende horeca en overige nevenruimten zijn inbegrepen". Aangezien een behandelkamer een bij de medische verzorging behorende ruimte is, is er geen aanleiding om een behandelkamer specifiek te benoemen in de begripsomschrijving.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 13.2 Adressant verzoekt een schriftelijke bevestiging van het stadsdeel dat het vergunde bouwwerk 'woonzorggebouw voor ouderen', de inrit tussen de Peelstraat en de parkeerkelder en de parkeerkelder binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn toegestaan.

Antwoord

Het vergunde bouwwerk 'woonzorgcentrum voor ouderen' is binnen de bestemming 'Maatschappelijk' toegestaan.

Zowel binnen de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 13, lid 1, onder I) als binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' (artikel 17, lid 1, onder e) zijn ondergrondse parkeergarages toegestaan in de kelder en/of het souterrain en zijn toegangen en in- en uitritten toegestaan in de kelder en/of het souterrain en in de eerste bouwlaag.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 13.3 Adressant verzoekt een schriftelijke bevestiging van het stadsdeel dat de situering van het gerealiseerde gebouw op de verbeelding correct is zodat het gebouw in zijn volle omvang valt binnen de voor het gebruik noodzakelijke bestemming.

Antwoord

De situering van het gerealiseerde gebouw is op de verbeelding opgenomen op basis van de tekening die onderdeel is van de verleende vergunning.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

#### 14. Adressant 14

- 14.1 Adressant heeft eerder een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan (zie de Nota van beantwoording inspraak, inspraakreactie 11). In de inspraakreactie is aangegeven dat in de panden Rijnstraat 142-168 en Uiterwaardenstraat 124-134 twee winkelruimtes zijn gevestigd met een totale grootte van circa 2.400 m<sup>2</sup>. Adressanten gaven in de inspraakreactie aan dat dit bestaande, legale gebruik wordt ingeperkt door in het voorontwerpbestemmingsplan slechts detailhandelsvestigingen toe te staan met een bruto vloeroppervlak van ten hoogste 300 m<sup>2</sup>, met een afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 500 m<sup>2</sup>. Volgens adressant is dit in strijd met een goede ruimtelijke ordening, aangezien de twee bestaande vestigingen groter zijn dan de maximum maten en volgens vaste jurisprudentie dienen bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan bestaande legale bouwwerken en bestaand legaal gebruik uit het oogpunt van rechtszekerheid in principe als zodanig (positief) worden bestemd. Van dit principe mag alleen worden afgeweken wanneer positief bestemmen van de bestaande situatie op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Bovendien moet aannemelijk zijn dat binnen de nieuwe planperiode de beoogde bestemming wordt verwezenlijkt en dus de daarvan afwijkende bestaande situatie wordt beëindigd. Indien aan deze voorwaarden is voldaan, kan de bestaande situatie onder het overgangsrecht worden gebracht.

In de zienswijze geeft adressant aan dat in het ontwerpbestemmingsplan weliswaar is opgenomen dat bestaande vestigingen met een groter vloeroppervlak zijn toegestaan, maar het getuigt volgens adressant niet van een goede ruimtelijke ordening om een bestaand, legaal gebruik in te perken, met dien verstande dat bij een eventueel (en onverhoopt) vertrek van de huidige winkels, de vestigingen terug moeten worden gebracht naar maximaal 300 m<sup>2</sup> / 500 m<sup>2</sup>. Adressant stelt vast dat uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan noch de beantwoording van de inspraakreactie geenszins duidelijk wordt om welke redenen het jarenlange gebruik moet worden beëindigd bij het verdwijnen van de huidige winkels. Verzocht wordt daarom ter plaatse van betreffende winkelruimtes grotere winkelvestigingen toe te staan dan nu in het ontwerpbestemmingsplan staan vermeld.

Antwoord

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

Recent is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om de winkelruimte in de Rijnstraat 142-168 en Uiterwaardenstraat 124-134 op te delen in twee winkelruimtes. Aangezien het stadsdeel positief staat tegenover deze aanvraag en de aanvraag daarom vergund zal worden, zullen deze twee winkelruimtes als zodanig in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het bestemmingsplan zal worden aangepast door in de regels in de bestemming 'Gemengd – 3 (winkelstraat)' in artikel '8.4.6 Afwijking' toe te voegen: '*c. in afwijking van het bepaalde onder 8.4.2 is ter plaatse van Rijnstraat 142-158 een detailhandelsvestiging met een maximum vloeroppervlak van 1.450 m<sup>2</sup> toegestaan en is ter plaatse van Rijnstraat 160-168 en Uiterwaardenstraat 124-134 een detailhandelsvestiging met een maximum vloeroppervlak van 950 m<sup>2</sup> toegestaan.*'

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 14.2 Adressant geeft aan dat de verbeelding op grond van de eerder ingediende inspraakreactie op een aantal plekken is aangepast. De aanpassing betrof het opnemen in het bestemmingsplan van een aantal etages die in gebruik zijn als kantoor. Voor één van deze plekken geldt dat in de inspraakreactie per abuis een onjuiste bouwlaag is aangegeven, te weten Rijnstraat 148. Op dit huisnummer is niet de eerste etage (de tweede bouwlaag), maar de derde etage (de vierde

bouwlaag) in gebruik als kantoorruimte. Verzocht wordt het bestemmingsplan op dit adres aan te passen, in die zin dat kantoor op de vierde bouwlaag in plaats van op de tweede bouwlaag is toegestaan.

Antwoord

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

De verbeelding zal worden aangepast door de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor – 2<sup>e</sup> bouwlaag (sk-2bl)' op het pand Rijnstraat 148 te wijzigen in de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor – 4<sup>e</sup> bouwlaag (sk-4bl)'.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**15. Adressant 15**

Adressant heeft eerder een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan (zie de Nota van beantwoording inspraak, inspraakreactie 2). De beantwoording van de inspraakreactie roept bij adressant een aantal aanvullende vragen en opmerkingen op die in de zienswijze zijn verwoord. Deze zienswijze is ingediend namens meerdere belanghebbenden.

- 15.1 Adressant geeft aan dat in inspraakreactie 2.2 is aangegeven dat de begane grond van het nieuwbouwpand ter plaatse van de voormalige Waalkerk (hoek IJselstraat, Waalstraat en Oude IJselstraat) een ruimere bestemming heeft dan in het vigerende bestemmingsplan Waalstraat e.o. Vanuit het behoud van het woon- en leefklimaat wordt dit onwenselijk geacht. Geantwoord is dat het gebruik van de begane grond ruimer is dan in het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan waren maatschappelijke voorzieningen, kantoren en wonen toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Gemengd – 1' naast de al toegestane functies ook het gebruik als detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening en bedrijf toegestaan. Aangegeven is dat deze ruimere bestemming van de begane grond past in de systematiek van recent vastgestelde en al in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen. Daarbij is steeds een afweging gemaakt tussen de het stadsdeel gewenst flexibiliteit in functie-uitwisseling en de gevolgen voor het woon- en leefklimaat. De in het bestemmingsplan opgenomen flexibilisering van de gebruiksmogelijkheden leidt volgens het stadsdeel niet tot onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat. De regels met betrekking tot de toegestane functies en de maximale vestigingsgrootte borgen dit.
- Als reactie op deze beantwoording geeft adressant aan dat het ongewenst is dat "de systematiek" bepaalt wat wel en niet wenselijk is. Volgens adressant behoort het tot de principes van participatie en inspraak dat wensen en belangen van bewoners/gebruikers/eigenaren/instituten etc. op hun merites worden beoordeeld en dat deze uiteindelijke afweging op grond van een degelijke en verantwoorde onderbouwing al dan niet worden gehonoreerd. Een argument als 'de systematiek bepaalt' is niet voldoende, niet met feiten verantwoord en onderbouwd en zodoende niet overtuigend. Adressant handhaaft daarom zijn bezwaar tegen de uitbreiding en verbreding van de bestemmingen/toegestane functies.
- Aanvullend vraagt adressant aan te geven wat exact "onevenredige gevolgen" zijn en of daarvoor meetgegevens voorhanden zijn of welke maatstaf geldt. Zonder duidelijke, exacte en te verifiëren maten/referenties heeft de bewering over niet-aantasting van het woon- en leefklimaat volgens adressant geen gefundeerde basis en snijdt zodoende geen hout.

Antwoord

Zoals aangegeven bij de beantwoording van de inspraakreactie past de brede manier van bestemmen bij de in eerdere bestemmingsplannen gehanteerde systematiek. Deze systematiek sluit aan bij de wens van het stadsdeel om daar waar mogelijk te dereguleren (minder regels te stellen). Dat betekent echter niet dat ten aanzien van de systematiek geen afweging is gemaakt of de gevolgen voor het woon- en leefklimaat van deze bredere manier van bestemmen onacceptabel zijn. Volgens het stadsdeel is dat niet het geval.

Specifiek voor de betreffende locatie heeft het breder bestemmen van de begane grond de volgende ruimtelijke consequenties.

*Verkeersaantrekkende werking*

Op basis van het Locatiebeleid Amsterdam (parkeernormen voor kantoren en bedrijven) en de aanbevolen kencijfers voor de parkeerbehoefte van verschillende niet-woonfuncties in het ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen) 2012/CROW, geldt voor de niet-woonfuncties in de begane grond van het betreffende pand (IJselstraat 30-34) de volgende parkeerbehoefte:

- *Vigerend bestemmingsplan:* In het vigerend bestemmingsplan is in de begane grond vestiging toegestaan van kantoren en maatschappelijke voorzieningen.
  - Volgens het gemeentelijk Locatiebeleid geldt voor kantoren op deze locatie een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 250 m2. Per 100 m2 is dat 0,4 parkeerplaats;
  - Op basis van de ASVV/CROW geldt voor maatschappelijke voorzieningen een gemiddelde parkeerbehoefte van 2,7 parkeerplaats per 100 m2 (dit gemiddelde is berekend op basis van de parkeerbehoeften van een apotheek, een huisartsenpraktijk, een kinderdagverblijf, een dansstudio en een wijk-verenigingsgebouw).
 Dat betekent dat de grootste parkeerbehoefte ontstaat als de gehele begane grond gevuld wordt met maatschappelijke dienstverlening. De begane-grondlaag van het betreffende pand heeft een vloeroppervlak van 1.000 m2. Als de gehele begane grond is gevuld met maatschappelijk dienstverlening, bedraagt de totale parkeerbehoefte 27 parkeerplaatsen.
- *Nieuw bestemmingsplan:* In het nieuwe bestemmingsplan worden binnen de bestemming 'Gemengd – 1' de gebruiksmogelijkheden van de begane grond ruimer. Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan zijn ook detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening en bedrijf toegestaan.
  - Op basis van de ASVV/CROW geldt voor detailhandel een gemiddelde parkeerbehoefte van 3,7 parkeerplaats per 100 m2 (parkeercijfers voor buurt- en dorpscentra);
  - De parkeerbehoefte van consumentverzorgende dienstverlening (kapper, nagelstudio en dergelijke) kan gelijke worden gesteld aan die van detailhandel, eveneens 3,7 parkeerplaats per 100 m2;
  - Volgens het gemeentelijk Locatiebeleid geldt voor bedrijven op deze locatie een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 250 m2. Per 100 m2 is dat 0,4 parkeerplaats.
 Dat betekent dat de grootste parkeerbehoefte ontstaat als de gehele begane grond gevuld wordt met detailhandel. Voor de betreffende begane grond bedraagt de totale parkeerbehoefte dan 37 parkeerplaatsen.
 De verruimde gebruiksmogelijkheden leiden er dus toe dat de maximale verkeersaantrekkende werking wordt vergroot van 27 auto's nu naar 37 auto's volgens het nieuwe bestemmingsplan. Dat is een potentiële toename van 10 auto's.

Echter, voor het gebruik in de begane grond geldt een maximale vestigingsgrootte van 300 m2 per vestiging. Daarmee wordt bewerkstelligd dat de vestigingen kleinschalig zijn en er menging van verschillende soorten gebruik zal zijn. Uitgaande van die menging zal de (toename van de) verkeersaantrekkende werking in praktijk lager zijn:

- *Vigerend bestemmingsplan:* De gemiddelde verkeersaantrekkende werking van kantoren en maatschappelijke dienstverlening (50/50) is 1,57 auto per 100 m2. Bij een totaal vloeroppervlak van 1.000 m2 bedraagt de huidige verkeersaantrekkende werking 16 auto's;
- *Nieuw bestemmingsplan:* De gemiddelde verkeersaantrekkende werking van kantoren en maatschappelijke dienstverlening plus detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening en bedrijf (elk soort gebruik beslaat 20% van het vloeroppervlak) is 2,19 auto per 100 m2. Bij een totaal vloeroppervlak van 1.000 m2 bedraagt de verkeersaantrekkende werking dan 22 auto's.

Per saldo ontstaat dan een toename van 6 auto's. Het betreffende pand staat in een woonomgeving waar nauwelijks/geen winkels zijn gevestigd. Verwacht kan daarom worden dat nieuwe winkels hier met name buurtwinkels zullen zijn waarvan de bezoekers met name lopend of op de fiets zullen komen. Daarmee zal de toename van de verkeersaantrekkende werking in praktijk waarschijnlijk lager zijn, zodat de toename van de verkeersaantrekkende werking in praktijk waarschijnlijk minder dan 6 zal zijn.

		Auto's per 100 m2	Gemiddeld aantal auto's per 100 m2
<i>Nu toegestaan</i>	Kantoor	0,4	1,57
	Maatschappelijke dienstverlening	2,7	
<i>Extra toegestaan</i>	Detailhandel	3,7	2,19
	Consumentverzorgende dienstverlening	3,7	
	Bedrijf	0,4	

### *Parkeerdruk*

Als wordt uitgegaan van de maximale toename van 10 auto's, dan is de vraag in hoeverre dit tot knelpunten zal leiden. In het rapport 'Meting parkeerdruk en capaciteit Stadsdeel Zuid' (zie ook de beantwoording van onderdeel 3 van zienswijze 9) maakt het pand op de hoek IJselstraat, Waalstraat en Oude IJselstraat deel uit van O+S-buurt 53a. De parkeerdrukmetingen voor deze buurt geven het volgende aan:

<b>Parkeerdruk</b>	<b>Middag</b> (14.00 - 16.00)	<b>Avond</b> (21.00 - 23.00)
O+S-buurt 53a	62 %	86 %

's Avonds, op het moment dat de meeste bewoners thuis zijn, is in de buurt de parkeerdruk 86%. Overdag is de parkeerdruk aanzienlijk lager, namelijk 62%. De parkeerbehoefte bij werknemers en bezoekers van de functies in de begane grond zal zich met name overdag voordoen. Gezien de lage parkeerdruk overdag, wordt niet verwacht dat een functieverandering naar meer verkeersaantrekkende functies tot knelpunten zal leiden.

Als gevolg van de verruimde bestemming kan zich dus een geringe toename voordoen van de verkeersaantrekkende werking. Deze geringe toename is echter echter ruimtelijk inpasbaar, zodat er geen sprake is van tot onacceptabele (onevenredige) ruimtelijke gevolgen.

### *Bedrijf*

Voor bedrijven is aansluiting gezocht bij de VNG-regeling "Bedrijven en Milieuzonering". In de VNG-regeling wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De betreffende VNG-publicatie vormt **geen** wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden, waar gemotiveerd kan worden afgeweken. Wel is uit vaste jurisprudentie gebleken dat de Raad van State in het kader van "goede ruimtelijke ordening" toetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie en bij het afwijken hiervan aan de onderliggende motivering.

Het bestemmingsplangebied Rivierenbuurt is een gemengd woon-werkgebied waar naast woningen ook detailhandel, horeca, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven zijn gevestigd. In het bestemmingsplan is daarom de 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging' (bijlage 4 van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering) toegepast. Deze lijst, die bij de regels is opgenomen als bijlage 2, is geschikt voor toepassing in gemengde woon- en werkgebieden en bevat bedrijven die uit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in een gebied met functiemenging.

In de lijst wordt onderscheid gemaakt in de bedrijfscategorieën A (de lichtste categorie), B en C (de zwaarste categorie). In het bestemmingsplan is in panden waar ook wordt gewoond alleen categorie A-bedrijven (de lichtste categorie) toegestaan. Daarmee kunnen zich in de begane grond uitsluitend kleinschalige bedrijven in de lichtste, minst overlastgevende kantoren en bedrijven vestigen die zonder meer te combineren zijn met de woonfunctie.

Daar komt bij dat het binnenterrein van het betreffende pand geheel is voorzien van een dak op de eerste bouwlaag. Daarmee zal zich eventueel toch nog voordoende overlast nog verder worden beperkt.

Voor alle soorten gebruik geldt daarnaast het Activiteitenbesluit, waarin standaard geluidsnormen worden gegeven waaraan moet worden voldaan. Geluid dat veroorzaakt wordt door de in een inrichting aanwezige installaties/toestellen (bijvoorbeeld afzuiginstallaties, airco's e.d) en/of de werkzaamheden, valt in beginsel onder deze geluidsnormen. Bovendien kan de gemeente technische voorschriften stellen aan een inrichting om aan de geldende geluidsnorm te voldoen. Het Activiteitenbesluit staat weliswaar los van het bestemmingsplan, maar maakt wel, als niet aan de geluidsnormen wordt voldaan, dat maatregelen aan de bron genomen moeten worden.

Daarmee komt het stadsdeel tot de conclusie dat de volgens de nieuwe systematiek verruimde manier van bestemmen van de begane grond niet leidt tot onevenredige (onacceptabele) nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat. De regels met betrekking tot de toegestane functies, de maximale vestigingsgrootte en andere, buiten het bestemmingsplan geregelde voorwaarden borgen dit. Dit wordt overigens bevestigd doordat deze verruimde manier van bestemmen in de reeds vernieuwde bestemmingsplannen niet heeft geleid tot extra meldingen van overlast.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 15.2 Adressant geeft aan dat in inspraakreactie 2.3 is gevraagd hoe zeker het is dat functies als zakelijke dienstverlening, horeca, hotel, seksinrichting sport etc. in de nieuwbouw ter plaatse van de voormalige Waalkerk (hoek IJselstraat, Waalstraat en Oude IJselstraat) zonder nadere functieaanduidingen uitgesloten zijn (in de punten 2.9 en 2.11 van de inspraakreactie komt dit aspect overigens ook aan de orde). Geantwoord is dat een functieaanduiding alleen wordt toegekend aan panden als er een functie aanwezig is die niet bij recht is toegestaan. Functies die niet passen binnen de bestemming en niet zijn aangeduid op de verbeelding zijn niet toegestaan.

Adressant geeft aan hieruit te begrijpen dat bovenstaande functie daarmee zijn uitgesloten en dat bij een eventuele (wens tot) vestiging van een niet-toegestane functie, het bestemmingsplan in ieder geval voor de geldigheidsduur van 10 jaar de basis is om dit tegen te gaan en te houden. Verzocht wordt deze interpretatie te bevestigen.

Antwoord

De interpretatie van adressant is correct.

Het betreffende pand heeft de bestemming 'Gemengd – 1 (niet-woonfuncties in woonbuurten)'. Binnen deze bestemming zijn in de begane grond met direct recht toegestaan: detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, bedrijf en maatschappelijke dienstverlening.

De volgende functies zijn alleen toegestaan indien een functieaanduiding op de verbeelding staat: horeca, hotel, seksinrichting en sport en (op grond van het gebruiksverbod in artikel 31.2) automatenhal, belwinkel, geldwisselkantoor en smartshop. Op de verbeelding heeft het betreffende pand geen van deze functieaanduiding, zodat deze functies niet zijn of zullen worden toegestaan.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 15.3 Adressant geeft aan dat in de beantwoording van onderdeel 2.5 van de inspraakreactie is aangegeven dat short stay en Bed&Breakfast binnen de geldende randvoorwaarden geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu. Adressant geeft aan dat short stay, toeristische functies (ook bed&Breakfast) en wonen zich niet goed tot elkaar verhouden. Tegen de beleidsdoelstellingen in wordt short stay (zoals ook aangegeven in de in 2011 uitgevoerde evaluatie van het short stay-beleid: 'Short stay: tussen bezoek en wonen') vaak gebruikt voor toeristische doeleinden. Dat is ook aangegeven in en het recente besluit van de gemeenteraad van Amsterdam om de regels voor short stay te versoepelen van 7 nachten naar 5 nachten, zal het toeristisch gebruik van short stay volgens adressant alleen maar doen toenemen. Daarnaast kan short stay tot aanzienlijke overlast leiden en om die reden, zo geeft adressant aan, wil Stadsdeel Centrum van het beleid af. De handhaving loopt volgens adressant in praktijk bovendien niet bepaald goed. In het kader van het conserveren van een aangenaam woon- en leefklimaat, wordt verzocht het uitgangspunt om in het ontwerpbestemmingsplan shortstay overal in het plangebied toe te staan te herzien. Daarbij wordt aangegeven dat er ook andere oplossingen, bijvoorbeeld lege kantoorgebouwen die mogelijk geschikt zijn om te transformeren tot appartementen voor short stay.

Antwoord

Onderdeel van het gemeentelijke short stay-beleid is dat short stay in bestemmingsplannen mogelijk moet worden gemaakt in de bestemmingen waarin de woonfunctie van toepassing is. Dat geldt ook voor de (nieuwe) bestemmingsplannen van de stadsdelen. Overigens staat Stadsdeel Zuid achter de uitgangspunten van het short stay-beleid om in het kader van Amsterdam Topstad kort verblijf te bevorderen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**16. Adressant 16**

- 16.1 Adressant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan een belemmering lijkt te vormen voor het realiseren van een aanbouw aan de westzijde van het pand Stichtstraat 45, vergelijkbaar met de

aanbouwen van Stichtstraat 25 en 35, en het realiseren van een rookkanaal in verband met de plaatsing van een open haard. Adressant geeft aan behoefte te hebben aan een dergelijke aanbouw, aangezien daarmee het woongenot aanzienlijk zal worden vergroot. Bovendien gaat van de aanbouwen Stichtstraat 25 en Stichtstraat 35 precedentwerking uit. Adressant geeft aan dat vrijwel gelijktijdig met het indienen van de zienswijze een aanvraag omgevingsvergunning zal worden ingediend. De geplande aanbouw past volgens adressant geheel binnen de uitgangspunten van het ontwerpbestemmingsplan en bij de reeds bestaande aanbouwen Stichtstraat 25 en Stichtstraat 35, zowel wat betreft vorm, kleur en materiaalgebruik. Daarmee wordt aangesloten bij de stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen van dit deel van de Veluwebuurt. Indien het ontwerpbestemmingsplan het realiseren van de aanbouw en rookkanaal in verband met de plaatsing van een open haard, wordt verzocht het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de aanbouw Stichtstraat 45 en een rookkanaal wel te realiseren zijn.

Antwoord

Dit onderdeel van de zienswijze is deels gegrond.

Aangezien de aanbouw in de aanvraag bij nr. 45 stedenbouwkundig en architectonisch vergelijkbaar is met de reeds bestaande aanbouwen bij Stichtstraat 25 en 35, ziet het stadsdeel geen aanleiding om geen medewerking te verlenen aan deze aanbouw. In het bestemmingsplan zal ter plaatse van het pand Stichtstraat 45 en 55 een met de aanbouwen bij nrs. 25 en 35 vergelijkbare aanbouw op de verbeelding worden toegestaan door toe te voegen met een grootte vergelijkbaar met de twee reeds bestaande aanbouwen en een maximum bouwhoogte van 3,5 meter.

Het oprichten van een rookkanaal ten behoeve van een open haard (schoorsteen) wordt in het ontwerpbestemmingsplan reeds mogelijk gemaakt op grond van de Algemene bouwregels (artikel 30, lid 1 onder a). Hierin zijn ondergeschikte bouwdelen zoals een schoorsteen toegestaan tot een maximum hoogte van 0,3 meter. Een hogere schoorsteen kan mogelijk worden gemaakt met een afwijking op grond van de Algemene afwijkingsregels (artikel 33, lid 6). Daarmee kunnen schoorstenen met een hoogte van maximaal 5 meter mogelijk worden gemaakt.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft deels aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 16.2 Adressant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan een belemmering lijkt te vormen voor het realiseren van een dakopbouw aan het pand Stichtstraat 45. Adressant heeft op dit moment geen concrete plannen voor het realiseren van een dakopbouw. Indien het bestemmingsplan echter een belemmering vormt voor het realiseren van een dakopbouw, wordt verzocht het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat een dakopbouw in beginsel wel te realiseren is.

Antwoord

Een extra bouwlaag is niet gewenst, zodat in het ontwerpbestemmingsplan extra bouwlagen niet zijn toegestaan. Dit wordt geborgd door de maximale bouwhoogten die conform de bestaande situatie zijn overgenomen op de verbeelding.

Dakopbouwen, dat wil zeggen een opbouw op het platte dak waar de trap naar een dakterras in is gebouwd, zijn wel mogelijk, maar niet met een direct recht. De mogelijkheden voor het realiseren van een dakopbouw om een dakterras te bereiken zijn afhankelijk van de geldende dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie'. De woongebouwen Stichtstraat 25 t/m 63 hebben in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie 2' (panden met architectuurorde 2). Hiervoor geldt dat dakopbouwen mogelijk zijn met een afwijkingsbevoegdheid.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 16.3 Adressant geeft aan dat de vergunde en gerealiseerde aanbouw bij Stichtstraat 35 niet op de verbeelding staat. Verzocht wordt het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de bestaande situatie, zodanig dat de aanbouw Stichtstraat 35 op de verbeelding wordt opgenomen.

Antwoord

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. In het bestemmingsplan zal de bestaande, vergunde aanbouw bij Stichtstraat 35 worden toegestaan op de verbeelding het bouwvlak van deze aanbouw te zetten met een maximum bouwhoogte van 3,5 meter.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 16.4 Adressant geeft aan dat op het bouwvlak van de panden Stichtstraat 45-53 op de verbeelding nu een bouwdiepte heeft van 9,5 meter. Volgens adressant is dit minder dan de bestaande situatie, zijnde een bouwdiepte van (circa) 12 meter. Dit is dezelfde bouwdiepte als van de panden Stichtstraat 25-43 en Stichtstraat 55-63. Verzocht wordt het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de bestaande situatie.

Antwoord

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

De GBKN (grootschalige basis kaart Nederland) dient als ondergrond voor het opstellen van een bestemmingsplan. Op deze kaart zijn de grenzen van het hoofdgebouw onjuist aangegeven, waardoor de bouwdiepte van het betreffende pand onjuist op de verbeelding zijn gezet. Op de verbeelding zal het bouwvlak ter plaatse van de panden Stichtstraat 45-53 worden aangepast, zodanig dat de *bouwdiepte 12 meter* wordt.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

## 17. Adressant 17

- 17.1 Adressant geeft aan dat het pand Zuidelijke Wandelweg 39 op de verbeelding is opgenomen met de bestemming 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor (onder meer) woningen en tuinen. Het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlak is volgens adressant echter te klein. In het vigerende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Rivierenlaan II' heeft het perceel de aanduiding 'AV1'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn vrijstaande eengezinshuizen toegestaan met een vloeroppervlak van tenminste 160 m<sup>2</sup>. Adressant is voornemens het bestaande woonhuis uit te breiden. Bij de zienswijze is een tekening van de beoogde uitbreiding gevoegd. Deze beoogde uitbreiding valt volgens adressant precies binnen het op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan opgenomen aanduidingsvlak 'AV1', zodat deze onder het vigerende bestemmingsplan zonder meer is toegestaan. Adressant geeft aan dat het stadsdeel bekend is met het uitbreidingsplan, aangezien bij het stadsdeel een aanvraag daartoe is ingediend. Verzocht wordt om het betreffende bouwvlak in het vast te stellen bestemmingsplan zodanig te vergroten dat de gewenste uitbreiding kan worden gerealiseerd.

Antwoord

In het 'Uitbreidingsplan Rivierenlaan II' heeft het betreffende perceel de bestemming 'bebouwing AV1: vrijstaande eengezinshuizen (AV1)'. Ten tijde van het opstellen van dit uitbreidingsplan waren de percelen met deze bestemming nog niet bebouwd. Om aan de toen nog te bouwen woningen randvoorwaarden mee te geven, is in artikel 2 van de regels in lid 2 het volgende opgenomen: "De bebouwing AV1 moet bestaan uit eengezinshuizen van ten hoogste twee verdiepingen zonder zolderverdieping, al of niet voorzien van een kap. Het vloeroppervlak van de huizen moet ten minste 160 m<sup>2</sup> bedragen. De afstand van de bebouwing tot de zijdelingse erfafscheidingen moet ten minste 5 m bedragen. De onbebouwd blijvende gronden zijn bestemd tot tuin." Deze laatste zin betekent in praktijk dat op het moment dat eenmaal een van de bedoelde eengezinswoningen was gebouwd, de onbebouwde gronden automatisch de bestemming 'tuin' krijgen. In artikel 14 van de regels van het 'Uitbreidingsplan Rivierenlaan II' is voor de bestemming 'tuin' het volgende opgenomen: "Op de gronden, bestemd voor "tuin", mogen, behoudens op de plaatsen waar dit krachtens deze voorschriften is toegestaan, geen bouwwerken worden opgericht". Daarmee maakt het uitbreidingsplan de nieuwe eengezinswoningen mogelijk, maar regelt het tevens dat de eenmaal gerealiseerde woningen niet mogen worden vergroot. Aangezien het betreffende woongebouw reeds groter is dan 160 m<sup>2</sup> (de 'footprint' van het pand heeft een oppervlak van 320 m<sup>2</sup>), biedt het uitbreidingsplan ook geen ruimte meer voor uitbreiding.

De regeling in het ontwerpbestemmingsplan is gelijk aan de regeling in het uitbreidingsplan, in die zin dat de bestaande situatie wordt vastgelegd en dat verdere uitbreiding niet is toegestaan.



Mede op grond van de vigerende regeling ziet het stadsdeel geen aanleiding om de gewenste uitbreiding op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

## **Bijlage 1**

Bij: zienswijze 11

### **Verslag van de Informatieavond (6 november 2012) en terugkoppeling**

Zelfstandige horeca 4 in het paviljoen dat onderdeel uitmaakt van Amsteldijk 198 op de hoek van het Martin Luther Kingpark

*“Op 6 november heeft er een informatieavond plaatsgevonden. Wij [adressant] hebben ongeveer 250 brieven in de buurt verspreid. Op deze avond zijn er ongeveer 15 buurtbewoners langs gekomen om naar onze plannen te luisteren. De meningen onder de buurtbewoners waren zeer verdeeld. Er zijn in ieder geval twee zorgpunten vanuit de buurtbewoners gekomen. De twee grote zorgen zijn dat de ruimte gepacht gaat worden endaar mee samenhangende de angst dat de pachter zijn eigen regels gaat hanteren. De bewoners zijn bang voor overlast in de vorm van het houden van feesten en harde muziek. Er werden meerdere voorbeelden van horecazaken genoemd in de omgeving van de Amsteldijk, waarvan met name de woonboot bewoners overlast ervaren. Een positief punt dat vanuit de bewoners werd benoemd is dat er straks toiletten zijn waar bezoekers van het park kunnen gaan plassen. Op dit moment worden de tuinen van de woonboot bewoners regelmatig gezien als een sanitaire voorziening. Ook zullen er meer vuilnisbakken geplaatst gaan worden door de gemeente als blijkt dat het park frequenter bezocht wordt. We hebben geprobeerd de bewoners uit te leggen dat wij een concept aan het ontwikkelen zijn dat past bij de visie van de maatschappelijke instelling en daar past het geven van feesten in ieder geval niet in. De bewoners hebben aangegeven dat als de pachter bekend is, zij graag nog een informatieavond willen waarbij de pachter ook aanwezig is.”*