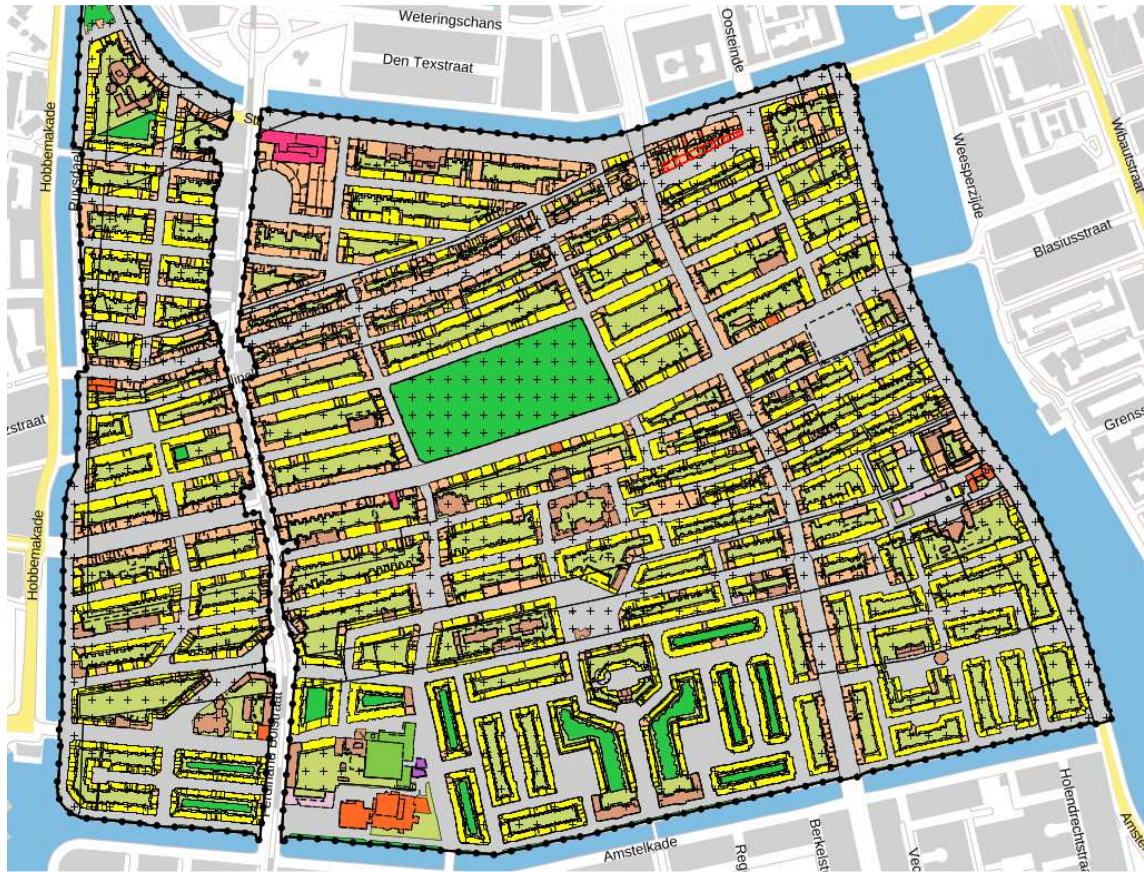


Nota van beantwoording reacties op voorontwerpbestemmingsplan De Pijp 2018



November 2016 tot met oktober 2017

1 Inleiding

Op 26 oktober 2016 heeft algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Zuid ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan De Pijp 2018. Vanaf dat moment kon een ieder een reactie geven op het bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is ook voorgelegd aan de overlegpartners als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten van dit vooroverleg zijn in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen en komen derhalve niet terug in deze nota van beantwoording.

Omdat er niet formeel inspraak is geboden over het voorontwerpbestemmingsplan, was het niet noodzakelijk om een reactie binnen een wettelijk bepaalde termijn (doorgaans zes weken) in te dienen. Ook de wijze waarop de reactie wordt ingediend, was vormvrij. Reacties die informerend van aard waren, zijn direct beantwoord en worden in deze nota van beantwoording buiten beschouwing gelaten.

In de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan terinzage lag, november 2016 tot en met oktober 2017, zijn er 34 reacties ingediend. Hieronder zijn de reacties samengevat en beantwoord. Daar waar de reactie aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan, wordt dit in de conclusie aangegeven.

2 Reacties

2.1 Adressant 1

Opmerking 1:

Het pand op het adres Van Ostadestraat 89 heeft in het huidige bestemmingsplan De Pijp 2005 de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'niet-woonfunctie in alle bouwlagen toegestaan'. Op deze locatie is Stichting Ostaete gevestigd, waarin verschillende bedrijfjes zijn gehuisvest. In het voorontwerpbestemmingsplan is aan het pand Van Ostadestraat 89 de bestemming 'Wonen' toegekend. De bedrijvigheid op deze locatie wordt daarmee wegbestemd. Dit is in strijd met de nota van uitgangspunten, dat uitgaat van het behoud van bestaande rechten. Doordat de stichting ook plaats biedt aan ambachtelijke bedrijfjes en de nota van uitgangspunten voorziet in het voornemen om ambachtelijke bedrijfjes te beschermen, is ook op dit punt het voorontwerpbestemmingsplan niet in lijn met de nota van uitgangspunten. Bovendien zijn panden met een vergelijkbare bestemming en feitelijke invulling wel positief bestemd.

Beantwoording opmerking 1:

Conform de nota van uitgangspunten dient het bestemmingsplan te voorzien in het behoud van bestaande rechten, tenzij nieuwe inzichten leiden tot een aanpassing van bouw- en/of gebruiksmogelijkheden binnen een gebouw. Van het laatste is op deze locatie geen sprake; er zijn geen nieuwe inzichten die zouden kunnen leiden tot een beperking van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Conclusie reactie

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast, zodat de bestaande gebruiksmogelijkheden voor het pand op Van Ostadestraat 89 behouden blijven. Op de verbeelding wordt de bestemming gewijzigd naar Gemengd – 1.

2.2 Adressant 2

Opmerking 1:

Op pag. 35 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de Van Woustraat een 'belangrijke doorgaande weg voor autoverkeer' genoemd. Deze aanmerking is echter onjuist en zou geschrapt moeten worden. De Van Woustraat heeft een belangrijke winkel- en recreatieve functie, is aangewezen als plusnet fiets en plusnet voet (en niet plusnet auto, zoals de Amsteldijk). Bovendien wordt de Noord-Pijp als centrumgebied bestempeld, waarvoor geldt dat er meer zichtbare autovrije zones zijn (afbeelding 47 van de toelichting). De Van Woustraat is hooguit een 'wijkontsluitingsweg', zoals in de NvU Herinrichting Van Woustraat staat aangegeven.

Beantwoording opmerking 1:

Inmiddels is op 9 november 2017 het uitvoeringsbesluit van de Willibrordusgarage genomen door de gemeenteraad. Hierbij is een amendement aangenomen waardoor de Kop van de Van Woustraat in de toekomst "autovrij" zal worden ingericht (slechts toegestaan voor laden en lossen, bestemmingsverkeer en nood en hulpdiensten. De plekken die in de garage komen dienen niet ter compensatie van het verlies van plekken in de Van Woustraat, maar zullen 1 op 1 gecompenseerd worden in de omgeving van de garage. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van deze actualiteit.

Opmerking 2:

Op pag. 56 van de toelichting van het bestemmingsplan staat dat er een parkeergarage wordt gebouwd om ruimte op straat te creëren. Dit is een goed streven, want er is groot gebrek aan ruimte voor bijvoorbeeld fietsparkeren, groen en kinderen. Genoemd wordt er ook dat parkeerdruk verminderd moet worden en dat de wachtlijst verkort moet worden.

Echter,

- De parkeerdruk in dit gebied is lager dan de genoemde 90%.
- De wachtlijsten zijn kort (Zuid-Pijp), of helemaal leeg (Noord-Pijp).

Wachtlijsten verkorten en parkeerdruk verminderen dragen niet bij aan ruimte op straat creëren, zoals beoogd in de UAM.

Kan de tekst zo aangepast worden, dat het alleen gaat om het ondergronds verplaatsen van parkeerplekken, om ruimte te creëren? Voor wachtlijsten en parkeerdruk zijn andere instrumenten, zoals het aantal uitgegeven vergunningen (vergunningplafond) verlagen. Recent (in 2014) is, wegens de lage parkeerdruk, het vergunningplafond om deze reden verhoogd met 200 vergunningen. Omlaag kan dus ook.

Beantwoording opmerking 2:

Zie beantwoording opmerking 1.

Opmerking 3:

In de Van Woustraat waren ooit 137 parkeerplekken (geen 140, zoals vermeld in het bestemmingsplan), waaronder laad/losplekken voor ondernemers. Dit was gebaseerd op een inmiddels achterhaalde rekenmethode van 5 meter per parkeerplek, in plaats van 5,5. In de NvU Herinrichting Van Woustraat staat aangegeven dat deze rekenmethode er in de bestaande situatie 125 parkeervakken aanwezig zijn in de Van Woustraat (tussen Stadhouderskade en Tolstraat). Er moet dus gerekend worden met 125 plekken, waarvan 40 bestemd zijn voor laden/lossen. Deze

parkeerplekken blijven na de herinrichting behouden, want er moet gelost en geladen worden, en vervallen derhalve niet.

In de Van Woustraat vervallen dus 85 parkeerplekken. Een deel daarvan is al geschrapt, toen wegens verkeersveiligheid een stopverbod op de hoeken van de zijstraten is aangebracht. Met deze verkeersveiligheidsmaatregel werden 16 parkeerplekken onttrokken. Resteert een aantal van 69. Dit is het werkelijke aantal parkeerplekken dat gaat vervallen bij de herinrichting van de Van Woustraat.

Graag zie ik dit correcte cijfer vermeld in het bestemmingplan.

Beantwoording opmerking 3:

Vanwege de actualiteit inzake het raadsbesluit van 9 november 2017, wordt geen directe relatie meer gelegd tussen het verminderen van het aantal parkeerplaatsen in de Van Woustraat en het aantal parkeerplekken in de garage.

Rekening houdend met de beschikbare ruimte onder het plein om parkeerplaatsen 1 op 1 te compenseren en de behoefte om parkeerplaatsen op te heffen in de omgeving van het plein is het aantal parkeerplaatsen bepaald. Voor de komst van de parkeergarage worden er 53 op het plein opgeheven en 5 voor het voorsorteervak op de Amsteldijk. Er worden daarnaast maximaal 208 parkeerplaatsen in de omgeving van het Willibrordusplein opgeheven. Deze plekken dienen 1 op 1 in de openbare ruimte te worden gecompenseerd. De bestuurscommissie is bevoegd een herinrichtingsplan vast te stellen voor de opheffing van deze plekken.

Conclusie reactie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. De toelichting en regels worden aangepast als gevolg van de actualiteit van 9 november 2017.

2.3 Adressant 3

Opmerking 1:

De erfgrenzen van mijn pand en dat van mijn burens zijn verkeerd weergegeven op de tekening bij het BP.

Beantwoording opmerking 1:

Bij bestemmingsplannen is de digitale verbeelding, zoals deze raadpleegbaar wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl, leidend voor het bepalen welke bestemming aan gronden is toegekend. In deze digitale verbeelding zijn kadastrale grenzen niet ingetekend. In de analoge weergave van de verbeelding als PDF bestand zijn de kadastrale grenzen (op grote schaal) wel opgenomen, maar dan als ondergrond ten behoeve van de oriëntatie.

De kadastrale grenzen worden gebruikt als basis voor het begrenzen van de vlakken die in de verbeelding worden ingetekend. Dit houdt in dat afwijkende erfgrenzen pas leiden tot een onjuiste toekenning van bestemmingen, op het moment dat de erfgrens mede de grens is van een bouwvlak, aanduidingsvlak of bestemmingsvlak. In dit geval gaat het om een afwijkende grens in de achtertuin. Aangezien alle achtertuinen in één bestemmingsvlak (van de bestemming Tuin) zitten, vormen de erfgrenzen van adressant geen grens van een vlak in de verbeelding waaraan regels gekoppeld zijn. Hiermee is het niet langer relevant of de erfgrens juist is ingetekend of niet. Uiteraard streeft de gemeenteraad er wel naar om de meest recente kadastrale ondergrond te gebruiken voor het intekenen van bestemmingsvlakken, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het valt echter nooit uit te sluiten dat deze ondergrond onjuistheden bevat, nu er dagelijks wijzigingen plaatsvinden die niet direct in de ondergrond worden doorgevoerd of door de vereenvoudiging van de kadastrale ondergrond kleine afwijkingen zullen blijven bestaan.

Conclusie reactie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

2.4 Adressant 4

Opmerking 1:

Er worden in ieder geval drie daadwerkelijk bestaande bebouwingsvlakken op de kaart gemist.

Beantwoording opmerking 1:

Door adressant worden een drietal vlakken gemist op de verbeelding:

- Eén vlak betreft tweelaagsbebouwing tussen het monumentale pand aan de voorzijde van het perceel en het (relatief) nieuwe gebouw (= Rustenburgerstraat 6) daarachter. Dit zal gecorrigeerd worden, in overeenstemming met de verleende bouwvergunning.
- Een ander vlak bevindt zich op het perceel Amsteldijk 55. Het betreft hier bebouwing in de tuin, hoger dan 1 bouwlaag. Deze zal gecorrigeerd worden.
- Het derde vlak betreft de eenlaagsbebouwing achter de nieuwbouw op het perceel Rustenburgerstraat 6. Conform de systematiek die gehanteerd wordt in de bestemming Tuin, is deze bebouwing niet ingetekend in de verbeelding. Er is bepaald dat alle bestaande bebouwing blijft toegestaan en opnieuw opgericht mag worden (zie artikel 13.2.1 van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan). Hiermee is de bestaande bebouwing positief bestemd. Deze systematiek heeft tot gevolg dat er mogelijkheden zijn om wijzigingen in de tuinenbebouwing toe te staan (waarbij bij voorkeur wordt ingezet op vermindering van het bebouwde oppervlak), zonder dat het recht blijft bestaan om terug te bouwen wat in de verbeelding staat ingetekend (zie artikel 13.3 van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan). Alleen met deze systematiek heeft een regeling kans van slagen. Dit vlak zal dan ook niet ingetekend worden.

Opmerking 2:

De goothoogte van het 1e orde pand Rustenburgerstraat 8 staat abusievelijk op 7 meter. In het oude bestemmingsplan was deze 4 meter.

Beantwoording opmerking 2:

In overeenstemming met de cultuurhistorische verkenning, welke als basis heeft gediend voor het vastleggen van goot- en bouwhoogtes in de verbeelding van het bestemmingsplan, moesten de bestaande rechten (maximum goothoogte van 4 meter en maximum bouwhoogte van 7 meter) overgenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan. Dit zal gecorrigeerd worden.

Opmerking 3:

De grond rechts van Rustenburgerstraat 8 was verkeersareaal in het vorige bestemmingsplan. Verzocht wordt om deze functie te handhaven, ook al is het terrein nu deels in gebruik als tuin;

Beantwoording opmerking 3:

Het onbebouwde gebied naast Rustenburgerstraat 8 maakt geen onderdeel uit van het kadastrale perceel, waardoor er ten onrechte de bestemming Tuin aan is toegekend. Dit zal gecorrigeerd worden; de bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming Verkeer.

Opmerking 4:

De Monumentenaanduiding voor Rustenburgerstraat 8 ontbreekt op de kaart.

Beantwoording opmerking 4:

Op grond van artikel 2.2 eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heeft de gemeente Amsterdam de Erfgoedverordening opgesteld. Deze bepaalt, in aanvulling op de

omgevingsvergunningplicht voor het aanpassen van Rijksmonumenten in artikel 2.1, eerste lid onder f Wabo, dat het aanpassen van een gemeentelijk monument pas toegestaan is als hiervoor een omgevingsvergunning is verleend. Dit betekent dat het niet langer noodzakelijk is om in bestemmingsplannen een regeling op te nemen die hetzelfde doel treft. Desondanks is in het voorontwerpbestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 1 toegekend aan gebouwen die een orde 1 (Gemeentelijk en Rijksmonumenten) en orde 2 waardering hebben gekregen in de Welstandsnota Schoonheid van Amsterdam. Deze dubbelbestemming legt de feitelijke goot- en bouwhoogte vast (waarmee alle planologische ontwikkelruimte wordt ontnomen) en beperkt de mogelijkheden tot sloop. Daarentegen wordt in dezelfde regeling aangegeven welke bouw mogelijkheden er wel zijn, zoals dakuitbouwen, - opbouwen en – lagen. Hiermee biedt de dubbelbestemming bescherming ten behoeve van het behoud van orde 2 panden, maar werkt het ook deregulerend voor orde 1 en orde 2 door ontwikkelruimte te bieden. Uiteraard kan pas ontwikkeld worden als vaststaat dat dit het (monumentale) architectonische en cultuurhistorische karakter van het pand niet onevenredig wordt geschaad. Om deze ontwikkelruimte ook op het adres Rustenburgerstraat 8 van toepassing te laten zijn, zal de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 1 aan het pand worden toegekend.

Conclusie reactie:

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

In de verbeelding worden de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- De tweelaagsbebouwing tussen Rustenburgerstraat 8 en Rustenburgerstraat 6 zal worden ingetekend (maximum bouwhoogte 7 meter);
- De maximum goot- en bouwhoogte voor het pand op het perceel Rustenburgerstraat 8 zullen worden gewijzigd naar 4 meter resp. 7 meter;
- De tweelaagsbebouwing op het adres Amsteldijk 55 zal worden ingetekend (maximum bouwhoogte 8 meter)
- De dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 1 zal aan het pand op het perceel Rustenburgerstraat 8 worden toegekend.
- Het onbebouwde gebied naast Rustenburgerstraat 8 krijgt de bestemming Verkeer.

2.5 Adressant 5

Opmerking 1:

Adressant acht de beperking in het voorontwerpbestemmingsplan van vergunningsvrij uitbouw en tot 2,5 meter vanuit de achtergevel i.p.v. de nu toegestane 4,0 meter een beknotting van de door Rijksoverheid gegeven ruimte (BOR) en maakt hier bezwaar tegen.

Beantwoording opmerking 1:

Groene en open binnentuinen van (gesloten) bouwblokken in de Pijp zijn belangrijk voor het behoud van een aangenaam woon- en leefklimaat voor de bewoners in het bouwblok, maar ook vanwege de hoge cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde dat het bouwblok met de daarin ontworpen open ruimte vertegenwoordigt. De Rijksoverheid onderstreept dit belang en heeft in de nota van toelichting van het Besluit omgevingsrecht (BOR) het volgende opgenomen: "Voorts wordt nog gewezen op de mogelijkheid om via het bestemmingsplan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het vergunningsvrij bebouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te perken. [...] Een dergelijke oplossing is ook mogelijk in stedelijk gebied, waarbij naast een woonbestemming aan een perceel of gedeelte daarvan een dubbelbestemming of een specifieke aanvullende waarde wordt toegekend. Een dergelijke waarde kan bijvoorbeeld worden toegekend met het oog op de bescherming van een cultuurhistorisch waardevolle tuin". Deze passage laat zien dat (artikelen 2 en 3 van) het BOR met name voorziet in een algemene regeling die overal van toepassing is, maar laat in de nota van toelichting blijken dat er belangen kunnen zijn, die - beargumenteerd vanuit een goede ruimtelijke

ordening – aanleiding kunnen geven tot een beperking van deze regeling. Met de dubbelbestemming Waarde – Landschap, die onderbouwd wordt vanuit meerdere belangen die gediend zijn bij het behoud van een zo open en groen mogelijke binnentuin, geeft de gemeente Amsterdam invulling aan de ruimte die de Rijksoverheid biedt in de nota van toelichting van het Bor.

Opmerking 2:

Voorts vraag adressant voor adres Frans Halsstraat 18 alle bestaande rechten specifiek in het bestemmingsplan op te nemen. Handhaving van bestaande rechten wordt in de Nota van Uitgangspunten verwoord. In dit geval betreft het woonbestemming in tuingebied in het vigerende Postzegelwijzing Bestemmingsplan. Bovendien is er een vergunning verleend voor een kelder onder tuingebied. De verwoording m.b.t. bestaand bouwrecht in de regels bij de bestemming Tuin acht adressant niet voldoende.

Beantwoording opmerking 2:

Alle bestaande rechten die adressant toekomt op basis van het postzegelbestemmingsplan Frans Halsstraat 18 zijn in het bestemmingsplan De Pijp 2018:

- De bouwhoogtes en bouwvlakken zijn overgenomen. Hier is geen verschil in bestemming, begrenzingen en maximale maatvoeringen.
- Het gebruik van het pand tbv short stay is planologisch gefaciliteerd middels de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' op de verbeelding, in samenhang met artikel 16.1 onder d van bestemmingsplan De Pijp 2018;
- Eventueel aanwezige bovengrondse eenlaags binnentuinbebouwing mag op grond van artikel 13.2.1 van de regels van het bestemmingsplan blijven bestaan, worden gesloopt en binnen de bestaande afmetingen weer worden teruggebouwd.
- De bestaande kelder mag blijven bestaan op grond van artikel 16.2.2 van bestemmingsplan De Pijp 2018. In artikel 3.2.2 onderdeel d van het huidige bestemmingsplan Frans Halsstraat 18 staat overigens exact dezelfde bepaling. In het bestemmingsplan De Pijp 2018 is het woord 'bestaande kelders/souterrains' gedefinieerd als: "Kelders en/of souterrains, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel zoals die mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagd of verleende vergunning". Dit zorgt ervoor dat niet alleen de feitelijk aanwezige kelders/souterrains positief worden bestemd, maar ook de kelders/souterrains die nog gebouwd mogen worden. Hiermee is het bestemmingsplan De Pijp 2018 completer dan het postzegelbestemmingsplan Frans Halsstraat 18.
- Het enige wat verschilt, is de wijze waarop de gronden zonder direct bouwrecht zijn bestemd. In het postzegelbestemmingsplan Frans Halsstraat 18 is een systematiek gehanteerd die aansluit bij de andere bestemmingsplannen in Zuid. Bij die bestemmingsystematiek kregen de achtertuinen dezelfde bestemming als het hoofdgebouw. In de bijbehorende regels werd dan vervolgens geregeld dat buiten het bouwvlak (soms ook wel de onbebouwde gronden genoemd, zoals in het postzegelbestemmingsplan Frans Halsstraat 18) het gebruik ten dienste moest staan aan tuinen en/of wonen. Een gebruik van de onbebouwde gronden dat ten dienste staat aan de woning is niets anders dan mogen gebruiken van de onbebouwde gronden als (onbebouwd) verblijfsgebied. In het nieuwe bestemmingsplan is deze gebruiksmogelijkheid weggelaten, om dat deze in feite niets anders behelst dan het gebruiken van de onbebouwde gronden als tuin.

Conclusie reactie:

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.6 Adressant 6

Opmerking 1:

Het voormalige bedrijfspand van de Heineken rolluiken fabriek op het adres Quellijnstraat 125, waar adressant sinds 1986 als beeldende kunstenaar werkt, heeft de bestemming Wonen gekregen. Dit is niet juist.

Beantwoording opmerking 1:

Het pand heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Gemengd. Conform de nota van uitgangspunten dient het bestemmingsplan te voorzien in het behoud van bestaande rechten, tenzij nieuwe inzichten leiden tot een aanpassing van bouw- en/of gebruiksmogelijkheden binnen een gebouw. Van het laatste is op deze locatie geen sprake; er zijn geen nieuwe inzichten die zouden kunnen leiden tot een beperking van de huidige gebruiksmogelijkheden.

Conclusie reactie:

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

In de verbeelding wordt de bestemming van het pand op perceel Quellijnstraat 125 gewijzigd van Wonen naar Gemengd – 1.

2.7 Adressant 7

Opmerking 1:

Toen adressant de woning op het adres Eerste Jacob van Campenstraat 22-hs kocht in 2008, had de woning een gecombineerde bestemming woon/werk. Dit is tevens terug te zien op de WOZ aanslag, waarop een deel van de woning als 'opslag/ magazijn' wordt vermeld en het andere deel als 'woning in niet-woning'. Het pand heeft in het concept bestemmingsplan ten onrechte de bestemming Wonen gekregen. De bestemming van het pand zou gelijk moeten zijn aan het pand van de burens op nr. 20, dat hetzelfde gebruik kent en wel bestemd is als Gemengd.

Beantwoording opmerking 1:

Het pand heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Gemengd. Conform de nota van uitgangspunten dient het bestemmingsplan te voorzien in het behoud van bestaande rechten, tenzij nieuwe inzichten leiden tot een aanpassing van bouw- en/of gebruiksmogelijkheden binnen een gebouw. Van het laatste is op deze locatie geen sprake; er zijn geen nieuwe inzichten die zouden kunnen leiden tot een beperking van de huidige gebruiksmogelijkheden.

Opmerking 2:

In het huidige bestemmingsplan is het maken van een kelder of souterrain toegelaten. In het nieuwe bestemmingsplan is het straks niet meer toegestaan om een kelder te maken. Het huis is aangekocht met het idee om ondergronds uit te breiden en sinds 2013 wordt hierop voorbereid. Als in het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid van het maken van een kelder wordt uitgesloten, dan is het niet mogelijk om in deze woning te blijven en zullen adressanten met pijn in hart de Pijp moeten verlaten.

Beantwoording opmerking 2:

In het bestemmingsplan De Pijp 2005 is vanwege het ontbreken van een onderscheid tussen bovengrondse en ondergrondse bouw mogelijkheden het volgens jurisprudentie toegestaan om ondergronds te realiseren wat bovengronds wordt toegestaan. Met andere woorden: onder een bovengronds gebouw mag een ondergronds gebouw komen dat zo diep wordt als de maximum bouwhoogte die boven de grond is toegelaten. In praktijk komt dit met name tot uiting als kelders onder het hoofdgebouw. Hiervoor is dan nog wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig. Het bevoegd gezag heeft in dat geval alleen te toetsen aan bouwregelgeving.

Aspecten als geohydrologie, archeologie en bodemhistorie komen dan niet aan bod. Op het moment dat er nadelige gevolgen zijn vanwege de bouw van de kelder op één of meerdere van deze aspecten, dan kan het bevoegd gezag hier achteraf niets meer aan doen.

Deze situatie wordt met het nieuwe bestemmingsplan anders ingericht: het bouwen van een kelder blijft toegestaan, alleen worden nu voorwaarden gesteld aan de kelder: er moet inzichtelijk gemaakt worden wat de effecten zijn van de kelder op grondwater, bodemkwaliteit en archeologie. Op het moment dat een initiatiefnemer dan een kelder wil realiseren, dan zal deze vooraf moeten aantonen dat de effecten nihil zijn, danwel door maatregelen gecompenseerd kunnen worden. Deze voorwaarden vergen een lage onderzoekslast, terwijl de preventieve werking aanzienlijk is.

Conclusie reactie:

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

In de verbeelding wordt de bestemming van het pand op perceel Eerste Jacob van Campenstraat 22-hs gewijzigd van Wonen naar Gemengd – 1.

2.8 Adressant 8

Opmerking 1:

De door adressant aan de woning op het adres Tweede Jan Steenstraat 30-hs gebouwde uitbouw (waarvoor door de gemeente in 2012 een vergunning is verleend), staat niet op de tekening van het bestemmingsplan. Dit dient gecorrigeerd te worden.

Beantwoording opmerking 1:

Conform de systematiek die gehanteerd wordt in de bestemming Tuin, is bestaande binnentuinenbebouwing niet ingetekend in de verbeelding. Er is bepaald dat alle bestaande bebouwing blijft toegestaan en opnieuw opgericht mag worden (zie artikel 13.2.1 van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan). Hiermee is de bestaande bebouwing positief bestemd.

Conclusie reactie:

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.9 Adressant 9

Opmerking 1:

Adressant is de eigenaar van het perceel 2e Jacob van Campenstraat 140/Gerard Doustraat 157. In het concept ontwerp bestemmingsplan wordt de bebouwing van laatstgenoemde adres geheel teniet gedaan. Dat levert een zeer onwenselijke situatie op, terwijl adressant juist een mooie subtiele ingreep willen doen om het vreemde gat in de noordfaçade van de Gerard Doustraat te dichten.

Beantwoording opmerking 1:

Het adres Gerard Doustraat 157 bestaat (nog) niet. Het gaat om gronden die behoren tot het adres Tweede Jacob van Campenstraat 140. In het bestemmingsplan De Pijp 2005 heeft het perceel op adres Tweede Jacob van Campenstraat 140 aan de zijde van de Gerard Doustraat de bestemming Tuinen. Aan de gronden achter het hoofdgebouw is een maximale maatvoering van 3 meter toegekend. Dit betekent dat hier een uitbouw ten behoeve van het gebruik op Tweede Jacob van Campenstraat 140 mag staan. In het voorontwerpbestemmingsplan De Pijp 2018 is in de bestemming Tuin aangegeven dat aanwezige bestaande bebouwing mag blijven bestaan, worden gesloopt en binnen de bestaande afmetingen teruggebouwd mag worden. Hiermee is de

bestaande bebouwing positief bestemd en is er geen sprake van het geheel teniet doen van bebouwing.

Opmerking 2:

Adressant is bereid te praten over het wijzigen van de horecabestemming.

Beantwoording opmerking 2:

Op het moment van schrijven is nog een exploitatievergunning geldig voor de op dit adres aanwezige horeca. Deze is in ieder geval tot 1 december 2017 geldig. De bestaande rechten op basis van het huidige bestemmingsplan De Pijp 2005 en deze exploitatievergunning hebben aanleiding gevormd om in het voorontwerpbestemmingsplan aan het pand op Tweede Jacob van Campenstraat 140-hs een horecabestemming toe te kennen. De gemeente zal deze bestaande (en benutte) rechten moeten respecteren en de horecabestemming ook in het ontwerpbestemmingsplan moeten laten terugkeren. De eigenaar van het pand kan afzien van het continueren van een horecabestemming, maar zolang het nieuwe bestemmingsplan nog niet in werking is getreden, kan nog gebruik gemaakt worden van de horecabestemming uit het geldende bestemmingsplan. Er is derhalve geen garantie dat in de periode tot de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan geen invulling wordt gegeven aan de horecabestemming. Als de horeca wordt wegbestemd en er blijft horeca in het pand zitten, dan kan dit aanleiding zijn voor een planschadeclaim. De gemeente gaat dan ook pas echt over op het wegbestemmen van functies als er voldoende voorzienbaarheid is gecreëerd (zoals dit gedaan is door in het voorontwerpbestemmingsplan onbenutte horecarechten weg te bestemmen en een jaar de tijd heeft gegeven om van deze rechten gebruik te maken) of er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten tussen de gemeente en de eigenaar van het pand. Aangezien het voorontwerpbestemmingsplan nog voorziet in de horecabestemming (en de rechten tevens niet onbenut waren) en er geen planschadeverhaalsovereenkomst met de eigenaar is gesloten, zal de gemeente de horeca positief blijven bestemmen.

Conclusie reactie:

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

2.10 Adressant 10

Opmerking 1:

Als smid (ambachtelijk metaalbewerker) huurt adressant al 20 jaar een bedrijfsruimte aan de Van Ostadestraat 421. Anderhalf jaar geleden heeft de eigenaar van het pand (Eigen Haard) aangegeven te willen renoveren. De status op dit moment is dat de werkplaats het veld moet ruimen voor een woning. Kan dit voorkomen worden?

Beantwoording opmerking 1:

In het voorontwerpbestemmingsplan werd voor het eerst een regeling geïntroduceerd voor het beschermen van ambachtelijke bedrijvigheid. Deze regeling zal pas daadwerkelijk functiewijzigingen naar iets anders dan ambachtelijke bedrijvigheid als het bestemmingsplan De Pijp 2018 in werking is getreden. Tot dat moment zal het bestemmingsplan De Pijp 2005, waarin dus geen bescherming voor ambachtelijke bedrijven is opgenomen, leidend blijven voor functiewijzigingen. Dit betekent dat Eigen Haard zonder omgevingsvergunning het gebruik van het pand op de Van Ostadestraat 421 mag wijzigen naar woning(en) totdat het nieuwe bestemmingsplan van kracht is. Dit zal naar verwachting in het najaar van 2018 het geval zijn. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan De Pijp 2018 zal Eigen Haard een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan nodig hebben om een

dergelijke gebruikswijziging te kunnen realiseren. Pas dan kan de gemeente dergelijke functiewijzigingen voorkomen.

Conclusie reactie:

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

2.11 Adressant 11

Opmerking 1:

Het pand en perceel Eerste Jacob van Campenstraat 4 zijn al meer dan 30 jaar eigendom van Shambhala Meditatie Centrum Amsterdam en goed en probleemloos geïntegreerd in buurt. De locatie bevalt uitstekend; adressant wilt er ook in de toekomst zeker blijven. Adressant biedt op deze locatie kosteloos en zonder enige subsidie aan iedereen die dit wil de mogelijkheid om meditatie te leren en gemeenschappelijk te beoefenen.

Het huidige gebruik van het perceel voldoet echter niet aan de eisen van het huidige bestemmingsplan, maar wordt gedoogd. Het pand bestaat – ongebruikelijk voor de buurt – uit slechts twee woonlagen, die op het ogenblik beide in gebruik zijn meditatiecentrum en dus een maatschappelijke functie huisvesten. Het huidige, verouderde, bestemmingsplan voorziet uitsluitend in gebruik als 'woonruimte' op de tweede bouwlaag, die hiervoor echter volstrekt ongeschikt is. Adressant heeft de behoefte om deze gedoogsituatie in het nieuwe bestemmingsplan te formaliseren.

Beantwoording opmerking 1:

In het verleden is reeds aan aantal keren door adressant verzocht om een aanpassing van de bestemming, teneinde het gebruik van de tweede bouwlaag ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening vast te leggen. Hier is vanuit het belang van volkshuisvesting niet in meegegaan: het behoud van de woonfunctie, hoewel ongebruikt, werd van groter belang geacht dan het kunnen uitbreiden van de maatschappelijke functie.

De vraag naar woonruimte blijft groot, wat tot uiting komt in de vele transformaties van voormalige kantoorgebouwen naar woningen. Ook komen steeds meer gebouwen met een maatschappelijke bestemming in aanmerking voor transformatie, omdat het steeds lastiger wordt om maatschappelijke instellingen te vinden die grote oppervlaktes nodig hebben. In de Pijp uit dit zich met name in het transformeren van maatschappelijke ruimte ten behoeve van zorgwoningen, al dan niet in combinatie met reguliere woningen, met behoud van de plint voor maatschappelijke dienstverlening. De maatschappelijk bestemde panden staan derhalve juist onder druk vanwege de aanhoudende druk op de woningmarkt. Door het mediaticentrum een volledige maatschappelijke bestemming te geven, worden weer maatschappelijke vierkante meters toegevoegd in het plangebied en blijft dit behouden voor in ieder geval de komende planperiode.

Opmerking 2:

Ook de algemene categorieën van het nieuwe bestemmingsplan zijn echter niet volledig afgestemd op de specifieke situatie van ons Centrum. Hoewel het wel mogelijk is om ook de tweede woonlaag een maatschappelijke bestemming te geven, zal dit op den duur wellicht onvoldoende zijn. De toegenomen aandacht voor de gezondheidseffecten van meditatie leidt tot een bredere populariteit en daardoor ontstaat de behoefte aan uitbreiding. Die uitbreiding is ter plekke waarschijnlijk alleen goed mogelijk door nieuwbouw in de toekomst. In de huidige situatie is dit vooralsnog niet aan de orde – we hebben op korte of middellange termijn nog geen plannen in die richting. Een bestemmingsplan is echter ook bedoeld voor een langeretermijnvisie.

Beantwoording opmerking 2:

In het huidige bestemmingsplan is bouwrecht opgenomen voor het realiseren van een gebouw van 13,5 meter hoog (met een maximum goothoogte van 10,5 meter). Dit betekent dat er een gebouw

van 4 bouwlagen gemaakt kan worden. Dit bouwrecht is in het voorontwerpbestemmingsplan overgenomen en zal tevens in het ontwerpbestemmingsplan behouden blijven, vanuit het oogpunt van het behoud van bestaande rechten (en er geen aanleiding is om deze rechten te beperken). Gezien de beantwoording van opmerking 1, zal dit inhouden dat er een maatschappelijk bestemd gebouw van 4 bouwlagen gerealiseerd kan worden. Het bestemmingsplan faciliteert daarmee een mogelijke uitbreiding van het meditatiecentrum.

Opmerking 3:

De eerste bouwlaag is en blijft ons 'gezicht naar de buitenwereld' en zal dus onder alle omstandigheden de maatschappelijke functie behouden in overeenstemming met het bestemmingsplan. Omdat het Shambhala Meditatie Centrum naast een functie voor de samenleving ook een religieuze functie heeft (wij zijn formeel een Boeddhistisch Kerkgenootschap), is het voor ons daarnaast van groot belang om altijd de mogelijkheid te behouden voor meditatie op de hoogste bouwlaag – zo kan de meditatie direct 'omhoog' stijgen - vergelijk kerktorens. Ook de mogelijkheid om woningen te realiseren zouden wij bij eventuele nieuwbouw echter graag openhouden. Te denken valt daarbij onder meer aan de 'koster-' of 'conciërge'-functie die gekoppeld is aan onderhoud van het gebouw.

Beantwoording opmerking 3:

Omdat het volkshuisvestelijke belang nog steeds een woonfunctie rechtvaardigt op deze locatie, zal de woonbestemming niet van het pand afgehaald worden. Dit zou overigens in deze fase van het planproces niet handig zijn, omdat bouw- en gebruiksrechten alleen zonder risico op planschade ontnomen kunnen worden als dit in het voorontwerpbestemmingsplan al was wegbestemd (en voorzienbaarheid was gecreëerd). Dit betekent dat er planologische ruimte blijft om een kosterwoning of conciërgewoning te realiseren. Het staat de eigenaar van het pand ook vrij om de woningen op de markt te brengen, mocht dit zich verhouden met het gebruik van de overige bouwlagen als meditatiecentrum.

Conclusie reactie:

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan:

- In de verbeelding zal het pand de bestemming Maatschappelijk krijgen;
- Om tegemoet te komen aan zowel de volkshuisvestelijke opgave, als de wens tot het kunnen realiseren van een 'koster'/'conciërge'-woning, zal het mogelijk blijven om woningen te realiseren. Dit zal echter gemaximeerd worden tot twee bouwlagen, om te voorkomen dat het volledig tot maatschappelijk bestemmen van het gebouw zinledig wordt door in het hele gebouw tevens woningen toe te blijven staan.

2.12 Adressant 12

Opmerking 1:

Adressant heeft 10 jaar geleden het pand op de Eerste Jacob van Campenstraat 34 gekocht met bestemming winkel, bedrijfswoning en twee woonlagen. De bestemming winkel ligt notarieel en kadastraal vast. In het Bestemmingsplan De Pijp 2018 staat het pand geel gearceerd, hetgeen duidt op Woonfunctie. Adressant wil dit graag hersteld zien.

Beantwoording opmerking 1:

Het pand heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Gemengd. Conform de nota van uitgangspunten dient het bestemmingsplan te voorzien in het behoud van bestaande rechten, tenzij nieuwe inzichten leiden tot een aanpassing van bouw- en/of gebruiksmogelijkheden binnen een gebouw. Van het laatste is op deze locatie geen sprake; er zijn geen nieuwe inzichten die zouden kunnen leiden tot een beperking van de huidige gebruiksmogelijkheden.

Conclusie reactie:

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de verbeelding wordt de bestemming van het pand op perceel Eerste Jacob van Campenstraat 34 gewijzigd van Wonen naar Gemengd – 1.

2.13 Adressant 13**Opmerking 1:**

Adressant (e.a.) is eigenaar van Calle Ocho, een bar met "Miami street food" op de Albert Cuypstraat 226. Er is sprake van een wijziging in de exploitatievergunning zoals beschreven in het voorontwerpbestemmingsplan. De wijziging zou zijn dat Calle Ocho in plaats van een horeca 3 vergunning naar een horeca 4 vergunning zou gaan. In de praktijk betekent dit dat de openingstijden zullen wijzigen van 03:00 en 04:00 naar 01:00 en 03:00. Er is waarschijnlijk sprake van een vergissing. Het zou heel erg vervelend zijn als de exploitatievergunning zou veranderen, omdat de openingstijden één van de unieke punten zijn van Calle Ocho.

Beantwoording opmerking 1:

Aangezien Calle Ocho een horecavoorziening is dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van alcoholische dranken, met daaraan ondergeschikt de verkoop van kleine etenswaren, is een horecabestemming voor horeca in categorie 4 (dat hoofdzakelijk gericht is op het verstrekken van etenswaar en het schenken van dranken daaraan ondergeschikt is) niet passend. Een bestemming horeca van categorie 3 past beter, zoals dit reeds in het huidige bestemmingsplan De Pijp 2005 aan het pand is toegekend. Beredenerend vanuit de exploitatie van Calle Ocho als horeca van categorie 3 en het uitgangspunt van het bestemmingsplan De Pijp 2018 dat bestaande rechten behouden dienen te blijven (tenzij nieuwe inzichten leiden tot een aanpassing van gebruiksmogelijkheden, waar op deze locatie geen sprake van is), dient het bestemmingsplan aangepast te worden.

Overigens bestaat er geen direct verband tussen de horecabestemming in het bestemmingsplan en de mogelijkheid om een dag- of avondzaak te exploiteren; het is mogelijk om binnen horeca van categorie 4 een avondzaak te beginnen. Het zou dan echter geen bar mogen zijn, aangezien dat horeca van categorie 3 betreft.

Conclusie reactie:

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de verbeelding zal op het adres Albert Cuypstraat 226-hs de aanduiding 'horeca van categorie 4' (h=4) worden gewijzigd naar 'horeca van categorie 3' (h=3).

2.14 Adressant 14**Opmerking 1:**

ComOp heeft als doel het ontplooiën van activiteiten tot behoud en bevordering van een goede en prettige woon-, werk- en leefomgeving in de Oude Pijp en het voorkomen en het verminderen van overlast van welke aard dan ook voor bewoners en belanghebbenden op en in de omgeving van Van Woustraat, begrensd door het Sarphatipark oostzijde en de straten in het verlengde daarvan, de Amstel, de Ceintuurbaan en de Stadhouderskade, te Amsterdam. Vanuit deze doelstelling zou adressant enkele verzoeken tot het amenderen van het bestemmingsplan willen doen.

Zo verzoekt ComOp om een beperking van mengformules tot 20% van de winkel tot een maximum van 20m². De uitbreiding naar 30% en 30m² is niet in het belang van de leefbaarheid

van de buurt en is in tegenspraak met de horecastop voor de Noord-Pijp. Bovendien zou in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden dat mengformules geen andere openingstijden dan de winkel mogen, alcoholvrij moet zijn en geen mengformules met exploitatievergunning worden toegestaan.

Beantwoording opmerking 1:

Volgens de Algemene wet bestuursrecht kan een bestuursorgaan beleid opstellen voor de uitoefening van de bevoegdheden die het bestuursorgaan toekomt. Het beleid is dan van toepassing voor iedereen die een besluit verlangt van het bestuursorgaan, waarbij gebruik gemaakt wordt van betreffende bevoegdheid. Net zo goed als dat een initiatiefnemer er verstandig aan doet zich te conformeren aan het beleid, dient het bevoegd gezag zich ook te houden aan het eigen beleid. Stadsdeel Zuid heeft in het Horecabeleid Zuid aangegeven mengformules toe te willen staan tot 30% van de winkel tot een maximum van 30m². Dit beleid is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en opgenomen in de beleidsregels voor het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo (Beleid voor afwijken van het bestemmingsplan). Op het moment dat het bestemmingsplan De Pijp 2018 niet voorziet in deze mogelijkheden, houdt het bevoegd gezag zich niet aan het eigen beleid. Dit is alleen toegestaan in bijzondere situaties die niet waren voorzien ten tijde van het opstellen van het beleid. De drukte in de Pijp was al bekend ten tijde van het opstellen van het beleid, waardoor er geen sprake zal zijn van een bijzondere situatie. Het bevoegd gezag zal dan ook geen afwijking van het beleid kunnen voorstellen in het bestemmingsplan.

Daarnaast is het Stadsdeel van oordeel dat met de maxima die in het beleid zijn gegeven aan mengformules, er te allen tijde sprake zal zijn van een ondergeschikt gebruik van horeca binnen de winkel en de ruimtelijke uitstraling ervan altijd beperkt zal blijven. Doordat horeca binnen de winkel wordt toegestaan, wordt de hoofdactiviteit detailhandel juist beter exploitabel. In sommige gevallen kan de mengformule zelfs voorkomen dat de detailhandel niet langer voortgezet kan worden en er een commercieel sterkere functie in het pand komt (zoals een winkelketenfiliaal). Dergelijke ontwikkelingen dragen niet bij aan het behoud van het karakter van de Pijp als een gebied met veel diverse kleinschalige buurtgerichte functies.

Omdat het horecadeel ondergeschikt is aan de detailhandel, mag en kan het horecadeel niet langer open blijven dan de winkel. Dit wordt in de exploitatievergunning geborgd.

Doordat vastgehouden wordt aan de maxima voor mengformules uit het beleid van het stadsdeel, zal altijd een exploitatievergunning nodig blijven.

Opmerking 2:

In de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan De Pijp 2018 staat dat bestaande hotels positief worden bestemd en nieuwe hotels alleen in afwijking van het bestemmingsplan worden toegestaan. Verzocht wordt aan te geven dat er een hotelstop wordt betracht en dat geen afwijking van het bestemmingsplan wordt toegestaan.

Beantwoording opmerking 2:

In het kader van het actualiseren van het beleidskader dat in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen, zal ook het meest recente Overnachtingenbeleid worden opgenomen. Uit dit beleid blijkt inderdaad dat er voor de Pijp helemaal geen hotelontwikkeling meer wordt toegestaan. De conclusie is daarmee gerechtvaardigd dat ook niet meer in afwijking van het bestemmingsplan hotels mogelijk zullen zijn. Wat echter niet te voorspellen valt, is dat gedurende de planperiode het Overnachtingenbeleid wordt gewijzigd. Op het moment dat een eventuele wijziging van het beleid wordt vastgesteld, dan geldt nog steeds dat het bestemmingsplan hier geen ruimte voor biedt, maar dat het wel mogelijk zal zijn om hotels

buiten het bestemmingsplan om toe te staan. Overigens zal een dergelijke conclusie niet in het bestemmingsplan terechtkomen: in het bestemmingsplan zal alleen de conclusie uit het beleidskader volgen dat het bestemmingsplan - in overeenstemming met het overnachtingenbeleid – geen nieuwe hotels mogelijk maakt.

Opmerking 3:

In de regels bij het bestemmingsplan staan op enkele plekken de bestemming terras vermeld. ComOp is van mening dat het niet in het belang van de buurt is dat er meer terrassen bij komen. Verzocht wordt om de bestemming terras te schrappen in de bestemmingen Groen, Tuin, Verkeer-1 en Verkeer-2. Bij de twee laatste bestemmingen wordt verzocht een stop op te nemen voor nieuwe terrassen, danwel een bepaling op te nemen dat er voor voetgangers altijd een vrije doorloopruimte van minimaal 3 meter resteert. Terrassen zijn voorzieningen die hoofdzakelijk de economische doelstellingen van de ondernemer dienen. ComOp meent dat er reeds voldoende terrassen zijn in de Pijp waarmee al tegemoet wordt gekomen aan de wens van bewoners en bezoekers om gebruik te maken van een horecaterras.

Beantwoording opmerking 3:

Op grond van gewijzigde inzichten ten aanzien van het bestemmen van terrassen, worden in nieuwe bestemmingsplannen terrassen niet langer algemeen toegestaan, zoals dit in het voorontwerpbestemmingsplan De Pijp 2018 is gedaan. Voor nieuwe terrassen dient een beoordeling te worden gemaakt ten aanzien van de ruimtelijke inpasbaarheid van een terras. Deze afweging is een andere dan in het kader van de exploitatievergunning vanuit de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) kan worden gemaakt. Om ervoor te kunnen zorgen dat voor nieuwe terrassen een dergelijke ruimtelijke afweging mogelijk is, zal in het bestemmingsplan uitsluitend bestaande terrassen toegestaan worden. Nieuwe terrassen worden pas na afwijking van het bestemmingsplan toegelaten. Het ontwerpbestemmingsplan zal dan ook voor de bestemmingen Groen, Verkeer-1 en Verkeer-2 geen ruimte meer bieden voor nieuwe terrassen. In de bestemming Tuin is de bestemming 'terras' gekoppeld aan een aanduiding op de verbeelding. Deze aanduiding komt slechts eenmaal voor; in de tuin bij het hotelgebouw op Amsteldijk 67 (voormalig gemeentearchief). Dit betreft een voortzetting van bestaande rechten uit het bestemmingsplan Archiefterrein, dat is opgesteld om de herontwikkeling op het Gemeentearchiefterrein planologisch te faciliteren.

Bij de afwijking van het bestemmingsplan voor een nieuw terras worden geen openbare orde - en/of veiligheidsaspecten betrokken. Deze aspecten komen aan bod bij de afweging om de exploitatievergunning te verlenen. Aangezien doorloopruimte vereist wordt vanuit het oogpunt van (verkeers)veiligheid en het bieden van een goede doorgang (en de openbare orde derhalve niet wordt verstoord door opstoppingen), kunnen voorwaarden ten aanzien van een minimale doorloopruimte alleen gesteld worden in het kader van de exploitatievergunning. De stadsdeelvoorzitter heeft de terrasbeleidsregels aangepast, zodat straat-/buurtsspecifieke regels ten aanzien terrassen gesteld kunnen worden. Dit kan via herinrichtingsplannen en zogenaamde terrasplannen. In deze plannen, die dan als toetsingskader gaan dienen voor exploitatievergunningen voor horeca met een terras, kunnen beperkingen voor terrassen worden opgenomen ten aanzien van een grotere doorloopruimte. Aangezien het per straat/buurt afhangt hoe groot deze beperkingen moeten zijn, wordt niet gewerkt met een vaste maat. Over de inrichtings-/terrasplannen wordt inspraak geboden, zodat zowel de betrokken bewoners als belanghebbende ondernemers kunnen reageren. Het is derhalve niet mogelijk of noodzakelijk om doorloopruimte via het bestemmingsplan te regelen.

Opmerking 4:

Verzocht wordt om een bepaling op te nemen dat bij straten die onderdeel vormen van Plusnet of Hoofdnet voetganger, de doorloopruimte altijd ten minste 3,6 meter moet bedragen bij terrassen als de breedte van het trottoir dit toelaat. Daar waar bij straten de breedte van het trottoir deze doorloopruimte niet toelaat, zouden dan geen terrassen of gevelbanken voor horeca toegestaan mogen worden.

Beantwoording opmerking 4:

Zie beantwoording opmerking 3: voor het nader regelen van (grotere) doorloopruimte wordt het inrichtings- of terrasplan gebruikt.

Opmerking 5:

Verzocht wordt om bij artikel 1.70 ondersteunende horeca de categorie nader te specificeren als categorie 4B:

"Niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca van categorie 4B die wordt of is gerealiseerd binnen een vestiging en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, welke uitsluitend toegankelijk is via de vestiging en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de vestiging en waarbij een terras niet is toegestaan".

Beantwoording opmerking 5:

In principe is het niet noodzakelijk om voor ondersteunende horeca aan te geven in welke categorie deze horeca dient te vallen. De beperkingen die aan ondersteunende horeca worden gegeven via de definitie (ruimtelijke ondergeschiktheid, toegang uitsluitend via de vestiging, openingstijden gelijk aan de vestiging en geen terras) en de oppervlaktebeperkingen (30%/30m², danwel 10% bij maatschappelijke voorzieningen) zorgen er al voor dat er geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat kunnen ontstaan. Het schenken van alcohol binnen een winkel wordt uitgesloten via de Drank- en Horecawet, waardoor er altijd sprake zal zijn van het aanbieden van alcoholvrije dranken en etenswaren.

Omdat het aanbieden van fastfood wel als onwenselijk wordt gezien als ondersteunende horeca, wordt dat met de beperking tot horeca in categorie 4 voorkomen. Een nadere beperking is zogezegd niet noodzakelijk en kan bestaande mengformules wegbestemmen.

Conclusie reactie:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

2.15 Adressant 15

Opmerking 1:

Adressanten zijn eigenaren, bewoners en ondernemers van het pand Amsteldijk 75. Het is een groot pand, circa 500 m², en een voor de Pijp a-typisch pand. Op grond van het geldende bestemmingsplan De Pijp 2005 heeft het pand de bestemming "gemengde doeleinden (GD)". Met de nadere aanduiding 3* is de niet-woonfunctie in drie bouwlagen toegestaan. Het pand telt vijf verdiepingen. Omdat conform het geldende bestemmingsplan de niet-woonfunctie in drie bouwlagen is toegestaan, mogen drie van de vijf verdiepingen, dat is 60% van het totale oppervlakte, gebruikt worden voor de in artikel 4 genoemde doeleinden: dus naast wonen mag 300 m² gebruikt worden voor huis gebonden beroep of bedrijf, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening, bedrijven (in de conform de Staat van Inrichting aangegeven categorie) en detailhandel. Deze ruime gebruiksmogelijkheden voor dit

pand liggen voor de hand. Behalve dat het pand groot is, heeft het ook een ingang voor de beletage en een aparte ingang voor het souterrain. Dus het souterrain en de beletage zijn uitermate geschikt voor bedrijfsmatige functies, los en afgescheiden van bewoning en bewoners. Dat is ook precies de reden waarom dat voor dit grote pand - als gezegd a-typisch voor de Pijp - in het geldende bestemmingsplan vastligt. Het pand heeft altijd een gemengde bestemming gehad. Tot 1985 was er een tandartspraktijk in gevestigd, daarna een reclamebureau en een architectenbureau. Naast dat adressanten in het pand wonen en werken zijn er nog steeds zijn ook een aantal bedrijven gevestigd.

Uit de aankondiging van 4 november 2016 maken adressanten op dat het voorgenomen bestemmingsplan in hoofdzaak voorziet in het bestemmen van de bestaande situatie waarbij bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden worden gerespecteerd. Voor een aantal aspecten wordt van dit algemene uitgangspunt afgeweken, maar daar is op dit adres geen sprake van. Het is feitelijk onmogelijk om alle nu toegestane gebruiksfuncties 'alsnog te benutten' om voorzienbaarheid tegengeworpen te krijgen. Want realiseren adressanten 'alsnog' kantoren, dan blijven de andere bij recht toegestane functies onbenut; en dat geldt natuurlijk ook als adressanten een ander toegestaan gebruik realiseren. Want tegelijkertijd, kantoren, voorzieningen, bedrijvigheid en detailhandel op de 3 bouwlagen/voor de volle 300 m2 kan evident niet. Dus feitelijk hebben adressanten niet de gelegenheid 'om onbenutte bouw- of gebruiksmogelijkheden alsnog te benutten'.

Fundamenteel is het bezwaar dat met het wegbestemmen van de nu toegestane functie rechten ontnomen worden. Dit wordt niet gemotiveerd vanuit het belang van een goede ruimtelijke ordening. Bij het wegbestemmen van de nu toegestane gebruiksfuncties is aan deze (financiële) consequenties geen aandacht besteed. De impact ervan op de (economische) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet in ogenschouw genomen.

Verzocht wordt om de rechten die voor het pand Amsteldijk 75 in het nu geldende bestemmingsplan vastliggen te prolongeren in het nieuwe bestemmingsplan. De onderste verdiepingen en met name het souterrain moeten ook op basis van het komende bestemmingsplan los van de (hoofd)bewoners gebruikt kunnen worden voor de nu bij recht toegestane gebruiksfuncties.

Beantwoording opmerking 1:

Conform de nota van uitgangspunten dient het bestemmingsplan te voorzien in het behoud van bestaande rechten, tenzij nieuwe inzichten leiden tot een aanpassing van bouw- en/of gebruiksmogelijkheden binnen een gebouw. Van het laatste is op deze locatie geen sprake; er zijn geen nieuwe inzichten die zouden kunnen leiden tot een beperking van de huidige gebruiksmogelijkheden.

Conclusie reactie:

Deze reactie geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het pand op het adres Amsteldijk 75 zal de bestemming Gemengd – 1 krijgen, met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 2'.

2.16 Adressant 16

Opmerking 1:

Adressant is eigenaar van het pand Dusartstraat 9. De burens van adressant op Ceintuurbaan 57-59 hebben een illegale uitbouw. Deze uitbouw staat gedeeltelijk op de grond van adressant steunt tevens op de fundering van adressant. Hierdoor is er een ernstige verzakking aan de achterzijde van de woning geconstateerd.

In de toelichting op het bestemmingsplan blz 43, 3.2.3 staat dat "hetgeen in de bestemming Tuin feitelijk aanwezig was ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mag blijven bestaan". Langs deze weg maakt adressant bezwaar dat na inwerkingtreding van het bestemmingsplan deze illegale uitbouw legaal wordt. Het kan toch niet zo zijn dat iedereen die maar zonder vergunning en zonder zich aan bouwvoorschriften te houden, gebouwd heeft, er nu mee weg komt.

Beantwoording opmerking 1:

Conform artikel 13.2.1. van de regels van het bestemmingsplan zullen uitsluitend "de op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande bijbehorende bouwwerken toegestaan" zijn. In artikel 1.19 staat omschreven wat verstaan wordt onder bestaande bijbehorende bouwwerken: "Legale bijbehorende bouwwerken, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel zoals die mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning". Artikel 13.2.1 staat derhalve alleen legale bijbehorende bouwwerken toe. Op het moment dat het bijbehorende bouwwerk niet is gebouwd conform de dan geldende regels ten aanzien van het vergunningsvrije bouwen en is opgericht zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, dan is en blijft het bouwwerk illegaal. Het bestemmingsplan heeft daarmee geen legaliserende werking. In de toelichting staat echter dat bestaande bebouwing zonder vergunning en niet vergunningsvrije, ook onder de regeling van bestemming Tuin zal vallen. Dit is echter, gezien bovenstaande uiteenzetting van de regels, niet juist.

Conclusie reactie:

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan:

In de toelichting zal in paragraaf 3.2.3 aangepast worden, zodat de toelichting aansluit bij de regels en niet langer melding maakt van een legaliserende bestemming Tuin.

2.17 Adressant 17

Opmerking 1:

Adressanten exploiteren een onderneming op het adres Albert Cuypstraat 22-huis. Het betreft een traiteur-/catering-/bezorgingsbedrijf dat gericht is op het verstrekken van maaltijdsalades, onder de naam "Venkel". De maaltijdsalades worden vers gemaakt en worden meegegeven of bezorgd. Het bedrijf bestaat nu bijna 4 jaar. In het huidige bestemmingsplan heeft het pand waarin hun onderneming is gesitueerd, geen horecabestemming. Het zou fijn zijn als in het nieuwe bestemmingsplan De Pijp 2018 Venkel als lunchroom wordt bestemd (horeca van categorie 4). Met deze bestemming zou niet veel gewijzigd worden aan het concept: de exploitatie blijft gericht op het verstrekken van maaltijdsalades en de openingstijden zullen niet wijzigen. Met een horecabestemming zal Venkel wel beter in staat zijn de klanten in hun behoeften te voorzien. Venkel is nu een mengformule, waarbij het zitgedeelte klein is en niet echt uitnodigt om lang te verblijven. Met een horecabestemming kan dit zitgedeelte wat aantrekkelijker worden ingericht en wordt het mogelijk om een drankje te schenken. De klanten vragen hier ook om. Sinds Venkel in de Albert Cuypstraat is gevestigd, heeft de buurt een betere uitstraling en heerst er een positieve 'vibe'. Venkel kan ook een rol vervullen als toezichtspunt voor dit deel van de Albert Cuypstraat. Zo ruimen de medewerkers van Venkel iedere ochtend het afval op dat zich op de hoek van de Albert Cuypstraat en Hercules Seghersstraat ophoopt, of zij nemen contact op met de gemeente. Hiermee bewijst Venkel dat het een meerwaarde heeft voor de straat. Als Venkel een horecabestemming heeft, dan kan het eveneens een gevelbankje plaatsen en is het eenvoudiger om passanten en fietsers aan te spreken op hun vervuilende gedrag.

Vanuit deze meerwaarde voor de straat, het tegemoetkomen aan de behoeftes van klanten en het feit dat er niet veel zal wijzigen aan de exploitatie, verzoeken de exploitanten van Venkel de bestemming van het pand op het adres Albert Cuypstraat 22-hs te wijzigen naar 'horeca van categorie 4'.

Beantwoording opmerking 1:

Doordat het bestemmingsplan De Pijp 2005 in dit deel van de Albert Cuypstraat reeds veel mogelijkheden bood voor horeca en daarnaast in het verleden afwijkingen van het bestemmingsplan zijn verleend voor nieuwe horeca, dient geconcludeerd te worden dat in deze straat verzaaging is opgetreden ten aanzien van horeca. Hoewel de gemeente Amsterdam sympathie kan uitspreken voor de wijze waarop de onderneming positieve effecten sorteert op de directe woon- en werkomgeving en het waardeert dat adressanten betrokken zijn bij een nette en veilige straat, kan met een horecabestemming echter niet uitgesloten worden dat binnen de planperiode een andere horecavoorziening zich zal vestigen, die zich minder inspant voor de buurt dan adressanten. Een bestemming kan niet worden toegewezen aan een specifieke onderneming of exploitanten en blijft ook beschikbaar voor andere ondernemingen/exploitanten na het vertrek van de onderneming van adressanten. De positieve effecten die eventueel met de exploitatie van de huidige onderneming als horecavoorziening gepaard zouden kunnen gaan, kunnen door een andere onderneming teniet worden gedaan. De bestaande druk op het woon- en werkklimaat kan dan nog verder toenemen. Gezien de hoge concentratie van horeca in dit deel van de Pijp en het feit dat bestemmingen niet toegesneden kunnen worden op ondernemingen en/of exploitanten, zal het bestemmingsplan niet gaan voorzien in een nieuwe horecabestemming voor Albert Cuypstraat 22-hs.

Conclusie reactie:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

2.18 Adressant 18

Opmerking 1:

De pandeigenaar zou het pand op het adres Gerard Douplein 13 graag willen verbeteren. Het gedeelte dat zich voor het pand bevindt is rommelig door met name de vele fietsen en grenst aan terrassen. Dit maakt het ontwikkelen van het pand niet eenvoudig. Dit wordt pas interessant als er horeca wordt toegelaten in de plint.

Beantwoording opmerking 1:

Het pand op het adres Gerard Douplein 13 heeft in het bestemmingsplan De Pijp 2018 de bestemming Wonen gekregen. Conform de nota van uitgangspunten dient het bestemmingsplan te voorzien in het behoud van bestaande rechten, tenzij nieuwe inzichten leiden tot een aanpassing van bouw- en/of gebruiksmogelijkheden binnen een gebouw. Van het laatste is op deze locatie geen sprake; er zijn geen nieuwe inzichten die zouden kunnen leiden tot een beperking van de huidige gebruiksmogelijkheden. Met de bestemming Gemengd – 1 die het pand na aanpassing van het bestemmingsplan verkrijgt, zijn de gebruiksmogelijkheden weer gelijk aan het voorgaande bestemmingsplan. Horeca maakt daar geen onderdeel van uit.

Een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan De Pijp 2018 is dat uitsluitend bestaande, legale horeca bestemd zal worden. Onbenutte horecamogelijkheden worden wegbestemd. Dit uitgangspunt komt voort uit de wens tot meer balans tussen de wens tot rust in de Pijp als woonbuurt enerzijds en de drukte in de Pijp als populaire bestemming voor cultuur, ontspanning

en winkelen anderzijds. De gemeente Amsterdam spreekt hiermee uit dat deze balans in gevaar komt als er meer horeca wordt toegestaan, met name in de Oude Pijp.

Vanuit dit standpunt kan de gemeente Amsterdam dan ook het verzoek om horeca toe te staan op dit adres inwilligen. Daarnaast heeft adressant onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat de huidige gebruiksmogelijkheden in geen geval kunnen leiden tot een rendabele exploitatie van de plint.

Opmerking 2:

De verbouwing van de panden op het adres Gerard Douplein 15-21 is klaar. Het zijn woningen geworden met in de plint ruimte voor detailhandel. Cliënt krijgt deze ruimtes al geruime tijd niet verhuurd aan winkeliers, omdat de panden uit de loop liggen van de Albert Cuypmarkt. Zij geven aan er dan geen goede zaak van te kunnen maken. Cliënt zou graag een vorm van (geen overlastveroorzakende) horeca in het pand willen vestigen en vraagt zich af wat op dit vlak de mogelijkheden zijn.

Beantwoording opmerking 2:

Adressant geeft aan dat detailhandel op deze locatie niet rendabel geëxploiteerd kan worden. Er zijn geen gegevens aangeleverd die deze bewering kunnen onderbouwen. Ook is niet aangetoond dat de andere gebruiksmogelijkheden van het pand eveneens niet rendabel geëxploiteerd kunnen worden.

Voor de toevoeging van horecarechten wordt verwezen naar de beantwoording van voorgaande opmerking: dit verzoek zal vanuit het behoud van een aangenaam woon-en leefklimaat, dat gebaat is bij een goede balans in de buurt, niet gehonoreerd worden.

De mogelijkheden voor horeca op deze locatie betreft ondersteunende horeca binnen de gebruiksmogelijkheden die in de bestemming Gemengd -1 zijn opgenomen (detailhandel, dienstverlening, bedrijf en kantoor).

Conclusie reactie:

Deze reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het pand op het adres Gerard Douplein 13 zal de bestemming Gemengd – 1 krijgen.

2.19 Adressant 19

Opmerking 1:

Het is landelijk bepaald dat vergunningsvrij bouwen tot 4 meter uit de gevel is toegestaan. Dit was ooit bedoeld om verbouwen makkelijker te maken en niet voor ieder 'wissewasje' een vergunning te moeten aanvragen, met alle doorlooptijden en kosten van dien. In het bestemmingsplan wordt deze mogelijk als algemene maatregel fors beperkt tot 2,5 meter. Hiermee gaat het bestemmingsplan voorbij aan de landelijke regels en aan specifieke situaties van de binnentuinen. Aan de Ceintuurbaan zijn bijvoorbeeld soms binnentuinen van wel 20 meter gelegen. Adressant kan zich voorstellen dat er een regel komt zoals in Rotterdam, dat er minimaal 12 meter tuin overblijft.

Beantwoording 1:

Zie beantwoording opmerking 1 van adressant 5.

Opmerking 2:

Het bestemmingsplan moet flexibeler ten aanzien van het creëren van woonruimte. Het behoud van ambachtelijke bedrijfstypes en het verbod op horeca is te conservatief. De stad heeft woonruimte nodig, dan moeten er geen nieuwe regeltypes bedacht worden om dit te beperken.

Beantwoording opmerking 2:

In bestemmingsplannen wordt - naast het voldoen aan wet- en regelgeving en beleidskaders – eveneens een belangenafweging gemaakt. Deze belangenafweging kan, voor zover ruimtelijk relevant en passen binnen de criteria van een goede ruimtelijke ordening, vrij door de gemeenteraad worden ingevuld. Hierbij is het mogelijk om regels te stellen die bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen stimuleren, danwel voorkomen. In een stedelijke omgeving waar de druk op de openbare ruimte en daarmee op het woon- en leefklimaat toeneemt, zal de belangenafweging met name voorzien in het behouden van de bestaande situatie en het voorkomen van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Dit houdt in dat het bestemmingsplan een conserverend karakter zal verkrijgen. Zoals gebruikelijk bij een belangenafweging, prevaleren bepaalde belangen boven andere. In het bestemmingsplan De Pijp 2018 heeft het gemeentebestuur, in lijn met de principes uit Stad in Balans (mei 2015), het belang bij het voorkomen van toename van druk als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen laten prevaleren boven de wens tot het realiseren van (veel) meer woningen in een wijk waar al één van de hogere bevolkingsdichtheden van Amsterdam aanwezig is.

Overigens is het bestemmingsplan De Pijp 2018 niet beperkend voor de woonfunctie, voor zover deze in het bestemmingsplan De Pijp 2005 reeds was toegestaan. In grote lijnen zijn de mogelijkheden gelijk gebleven en zijn de wijzigingen die het gemeentebestuur doorvoert voornamelijk te vinden op het gebied van horeca, ambachtelijke bedrijvigheid en diversiteit en kleinschaligheid in het voorzieningenaanbod.

Opmerking 3:

Voor de achtertuinen geldt sowieso al de beperking dat maximaal 50% van de binnentuin bebouwd mag worden. En dan bij wijzigingen verplichten een sedum dak te moeten aanbrengen? Dan kan de gemeente zich beter als aannemer gedragen en ook de kosten betalen. Een dakterras is dan ook niet meer toegestaan?

Beantwoording opmerking 3:

In de Pijp is reeds veel bebouwing aanwezig in de binnentuinen. Deze bebouwing is in het verleden al dan niet met vergunning opgericht. De dakafwerking van deze bebouwing is vaak puur functioneel en houdt geen rekening met het feit dat de bewoners van de bovengelegen woningen hierop neerkijken. Ook de akoestische eigenschappen en het waterbergend vermogen van een bouwblok wijzigen naarmate er meer bebouwing aanwezig is. Een dakafwerking met begroeiing kan een beter aanzicht, betere akoestiek en betere afwikkeling van het regenwater bewerkstelligen. Dit betekent inderdaad dat degenen die hun bijbehorende bouwwerk willen bouwen/aanpassen extra kosten moeten maken om de daktuin te realiseren. In dit geval is geoordeeld dat het belang van de bewoners en ondernemers op de begane grond niet langer prevaleert boven het belang van de personen die zich op hoger gelegen bouwlagen bevinden. Geleidelijk zullen de bijbehorende bouwwerken met een bitumendak worden vervangen door bijbehorende bouwwerken met groene daken, zodat de binnentuinen minder vol en groener worden, met alle voordelen van dien. Op het moment dat een ondernemer of bewoner niet bereid is om aan deze voorwaarden te voldoen, dan kunnen zij nog altijd zonder vergunning een bijbehorend bouwwerk (van 1,25 meter diep) oprichten of ervoor kiezen het bijbehorend bouwwerk niet te realiseren. De kosten zijn echter, ten opzichte van een normale dakafwerking en

in verhouding tot de totale kosten van het bijbehorende bouwwerk, relatief laag te noemen. Een groen dak kan al voor €45 per vierkante meter worden aangebracht. Voor daken vanaf 30m² kan eveneens een subsidie worden aangevraagd bij de gemeente Amsterdam. Het college heeft hiervoor de periode 2014-2018 €4 miljoen uitgetrokken. In de nieuwe bestuursperiode is de verwachting dat deze stimuleringsmaatregel zal blijven bestaan. Met de subsidie kunnen de kosten van het groene dak tot wel 50% worden vergoed, met een maximum van €30 per m².

Opmerking 4:

Dit bestemmingsplan gaat te ver en helpt de stad niet. Het heeft sterk het karakter van sociale woningbouw en huurdersinbreng van huurwoningen. Het leidt tot extra lasten, beperkingen en frustratie voor de eigenaar/bewoner, irritatie bij de burger, een onwerkbaar en socialistisch imago van de gemeente en minder woonruimte in de stad.

Beantwoording opmerking 4:

De opmerkingen van adressant zijn subjectief van aard en worden ter kennisgeving aangenomen.

Opmerking 5:

Onder voorbehoud van al zijn rechten en wesen maakt adressant bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan. In dit kader wordt specifiek bezwaar gemaakt voor de woning van adressant aan de Van Ostadestraat 301-hs.

Beantwoording opmerking 5:

Het bestemmingsplan verkeerde ten tijde van het indienen van deze reactie nog in de fase 'voorontwerp' en niet 'ontwerp'. Desondanks is een planvergelijking gemaakt en moet geconcludeerd worden dat alle rechten van adressant zijn overgenomen.

Conclusie reactie:

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

2.20 Adressant 20

Opmerking 1:

De supermarkt van Jumbo aan de Stadhouderskade 93 en Tweede Jacob van Campenstraat 137-hs (nevenadres) is ondergebracht in een bestemming Gemengd – 1 en de bestemming Tuin.

Opvallend is dat de hoofdbebouwing (met de bestemming Gemengd – 1) aan zowel de Stadhouderskade als de Tweede Jacob van Campenstraat de functieaanduiding "supermarkt" heeft gekregen, terwijl deze functieaanduiding ontbreekt ter plaatse van de bebouwde binnentuin.

Adressant concludeert dat de bestaande, legale supermarkt niet volledig positief wordt bestemd. Ter plaatse van de bebouwde binnentuin met de bestemming Gemengd – 1 ontbreekt op de verbeelding, waardoor het gebruik ten behoeve van een supermarkt niet is toegelaten. Daarnaast is het adressant niet duidelijk waarom een deel van de bestaande supermarkt buiten de bestemming Gemengd -1 is gelaten en is bestemd als Tuin, nu sprake is van één gebouw waarin hetzelfde legale gebruik plaatsvindt. Verzocht wordt om de supermarkt geheel als Gemengd – 1 te bestemmen en hieraan de functieaanduiding 'supermarkt' toe te kennen.

Beantwoording opmerking 1:

Bebouwing die in binnentuinen aanwezig is en aangemerkt kan worden als een 'bijbehorend bouwwerk' en niet als onderdeel van het hoofdgebouw, heeft de bestemming Tuin gekregen. Het verschil tussen een bijbehorend bouwwerken en bebouwing die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, is gelegen in het aantal bouwlagen dat binnen het bouwwerk bovengronds gerealiseerd kan worden. Op het moment dat het bestemmingsplan De Pijp 2005 een hoge bouwhoogte toestond in de binnentuin en het mogelijk was om bovengronds 2 of meer bouwlagen te realiseren, is aan deze bebouwing dezelfde bestemming toegekend als het hoofdgebouw. In het geval van de locatie Stadhouderskade 93 was het toegestaan om een bouwwerk van 7 meter hoogte tussen de bebouwing aan de Stadhouderskade en de Tweede Jacob van Campenstraat te realiseren. Omdat het hier technisch mogelijk is om daar twee bouwlagen bovengronds te maken, is het niet langer aan te merken als een bijbehorend bouwwerk. Dit bouwrecht in het bestemmingsplan De Pijp 2005 is overgenomen en opgenomen in de Gemengd – 1 bestemming, zodat het gehele hoofdgebouw dezelfde bestemming heeft. Wel ontbreekt daar de aanduiding 'supermarkt', waardoor dit deel van de supermarkt is wegbestemd. Het deel van de supermarkt dat zich in een gebouw bevindt waar de maximale bouwhoogte 4 meter bedroeg, heeft de bestemming Tuin gekregen en mag daar op grond van artikel 13.4 onder a als supermarkt worden gebruikt. Hier is dan ook geen verschil in het planologisch regime.

Conclusie reactie:

Deze reactie geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan: Aan het gebouw in het binnenterrein tussen Stadhouderskade 93-94 en Tweede Jacob van Campenstraat 137 dat in het voorontwerpbestemmingsplan De Pijp 2018 de Gemengd -1 bestemming heeft gekregen, met een maximum bouwhoogte van 7 meter, zal de functieaanduiding 'supermarkt' worden toegevoegd.

2.21 Adressant 21**Opmerking 1:**

Op dit moment wordt het perceel Ceintuurbaan 282/284 verhuurd ten behoeve van een restaurant/café in de vorm van Coffee & Coconuts. Om dit gebruik mogelijk te maken, is in 2014 omgevingsvergunning verleend voor het toestaan van horeca IV. Zoals ook uit de verbeelding blijkt, heeft het perceel in het voorontwerp de enkelbestemming "Gemengd-1", de functieaanduiding "horeca van categorie 3" en functieaanduiding "specifieke vorm van gemengd-2". Uit de planregels volgt dat ter plaatse van functieaanduidingen "horeca van categorie 3" is toegestaan zowel horeca van categorie 3 (aldus artikel 5.1 aanhef en onder 1) als horeca van categorie 4 (aldus artikel 5.1 aanhef en onder j). Vanwege de functieaanduiding "specifieke vorm van gemengd-2" is dit gebruik bovendien in alle bouwlagen toegestaan. Hoewel het bestaande gebruik dat Coffee & Coconuts van het perceel van Kroonenberg maakt daarmee positief wordt bestemd, meent Kroonenberg dat het verwarrend is dat op de verbeelding de functieaanduiding "horeca van categorie 3" is opgenomen, in plaats van de functieaanduiding "horeca van categorie 4". Om misverstanden te voorkomen, verzoekt Kroonenberg daarom de aanduiding op de verbeelding aan te passen.

Beantwoording opmerking 1:

Het waardeoordeel inzake de verwarrende werking van de uitwisselbaarheid van horecacategorieën binnen de functieaanduidingen wordt niet gedeeld. Deze wijze van regelen wordt sedert 2009 in de bestemmingsplannen van stadsdeel Zuid gehanteerd en heeft zijn werking bewezen. Er is geen aanleiding om in het kader van onderhavig bestemmingsplan tot een ander oordeel te komen.

Adressant verzoekt om een beperking van de gebruiksmogelijkheden van het pand zodat een zwaardere horecacategorie (categorie 3 wordt zwaarder geacht dan categorie 4) niet meer tot de mogelijkheden behoort. Dit verzoek ligt in lijn met de wens om de stad in balans te houden en zal worden ingewilligd.

Opmerking 2:

Het perceel Ceintuurbaan 328 wordt op dit moment verhuurd ten behoeve van kinderopvang. Een gedeelte van het perceel met de enkelbestemming "Tuin" heeft bovendien de dubbelbestemming "Waarde-Landschap". De voor "Waarde-Landschap" aangewezen gronden zijn bestemd ten behoeve van instandhouding en ontwikkeling van het waardevolle groene en open karakter van de (binnen)tuinen. In de planregels is bepaald dat de dubbelbestemming Waarde - Landschap primair is ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen. Nu ter plaatse van deze dubbelbestemming al bebouwing is gerealiseerd die wordt gebruikt ten behoeve van de kinderopvang, kan Kroonenberg deze dubbelbestemming niet plaatsen. Van instandhouding en ontwikkeling van het waardevolle groene en open karakter van de (binnen)tuinen kan immers geen sprake zijn. De tuin van het perceel is bebouwd en dus niet groen en open. Zeker nu in de planregels is bepaald dat de dubbelbestemming primair is aan de enkelbestemming, lijkt het er op dat wordt beoogd de bestaande bebouwing weg te bestemmen. Nu adressant niet de intentie heeft deze bebouwing binnen de planperiode te verwijderen, kan hiervan geen sprake zijn. Adressant verzoekt dat ook de dubbelbestemming te verwijderen ter plaatse van haar perceel.

Beantwoording opmerking 2:

De dubbelbestemming Waarde – Landschap kent geen andere regels dan de bestemmingsomschrijving. Dit betekent dat er geen bouw- en gebruiksregels zijn, die de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de onderliggende enkelbestemming Tuin belemmert. Het doel van deze dubbelbestemming is het duiden van het grotere belang van de binnentuinen voor een aangenaam woon- en leefklimaat dat gediend is bij een zo open, groen en rustig mogelijke achterzijde van het bouwblok, ten opzichte van het individuele belang van de bewoner/ondernemer op de begane grond. Door deze dubbelbestemming wordt de tuin niet langer gezien als 'erf' in de zin van het Besluit omgevingsrecht en zijn bijbehorende bouwwerken die vergunningsvrij opgericht konden worden, vergunningsplichtig. De dubbelbestemming zorgt er dus alleen voor dat de status quo behouden blijft.

Naar aanleiding van deze opmerking is wel opgemerkt dat de functieaanduiding 'kinderdagverblijf' alleen aan de onbebouwde gronden zijn toegekend. Als de bebouwing ooit verwijderd zou worden, dan zouden deze nieuwe onbebouwde gronden niet door het kinderdagverblijf gebruikt mogen worden. Deze aanduiding zal dan ook uitgebreid worden, zodat deze grenst aan het hoofdgebouw.

Opmerking 3:

Het perceel Ferdinand Bolstraat 107 wordt op dit moment verhuurd ten behoeve van een pizzeria. Nu het perceel op de verbeelding de functieaanduiding "horeca van categorie 4" heeft gekregen, wordt het bestaande restaurant positief bestemd. Adressant constateert dat een deel van de bestaande bebouwing op het perceel de enkelbestemming "Tuin" en de dubbelbestemming "Waarde-Landschap" heeft gekregen. Om dezelfde redenen als bij het perceel Ceintuurbaan 328 uiteengezet, kan adressant zich hierin niet vinden en verzoekt de dubbelbestemming te verwijderen van het perceel Ferdinand Bolstraat 107.

Beantwoording opmerking 3:

Zie beantwoording opmerking 2.

Opmerking 4:

Het perceel Ferdinand Bolstraat 128 wordt op dit moment verhuurd ten behoeve van een restaurant van Temakery. Om dit gebruik mogelijk te maken, is in juni 2016

omgevingsvergunning verleend voor het toestaan van horeca IV. Zoals ook uit de verbeelding blijkt, heeft het perceel in het voorontwerp de enkelbestemming "Gemengd-2" en de functieaanduiding "dienstverlening". Nu de functieaanduiding "horeca van categorie 4" ontbreekt op de verbeelding, is het bestaande gebruik van het perceel ten behoeve van horeca 4 niet toegestaan. Kroonenberg verzoekt daarom op de verbeelding aan haar perceel alsnog de functieaanduiding "horeca van categorie 4" toe te kennen. Ook voor dit perceel geldt het verzoek om de dubbelbestemming Waarde – Landschap te verwijderen.

Beantwoording opmerking 3:

Ten aanzien van het verzoek om de dubbelbestemming te verwijderen wordt verwezen naar de eerdere beantwoordingen.

In het voorontwerpbestemmingsplan is nog niet de vergunning uit juni 2016 opgenomen. Dit zal worden hersteld.

Opmerking 4:

De verdiepingen van de bebouwing op de hoek van de Ferdinand Bolstraat (ter hoogte van het perceel 89) en de Eerste Jan Steenstraat worden gebruikt ten behoeve van kantoor. Deze kantoorruimte wordt ontsloten via de Eerste Jan Steenstraat. De kantoorruimte ligt blijkens de onderstaande afbeelding in twee verschillende enkelbestemmingen, te weten "Gemengd-1" (voor zover het gaat om de bebouwing aan de Eerste Jan Steenstraat) en "Gemengd-2" (voor zover het gaat om de bebouwing aan de Ferdinand Bolstraat). Binnen de beide bestemmingen is het gebruik als kantoor toegestaan, maar uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder. Het huidige kantoorgebruik vindt juist op de verdiepingen plaats (te weten de eerste, tweede, derde en vierde verdieping).

Adressant verzoekt daarom ter plaatse van de bestaande kantoorruimte op de verbeelding (zowel binnen de bestemming "Gemengd-1" als de bestemming "Gemengd-2") de functieaanduiding "specifieke vorm van gemengd-2" op te nemen, zodat het bestaande kantoorgebruik in alle bouwlagen is toegestaan.

Beantwoording opmerking 4:

Er zijn een veertiental adressen geregistreerd in het pand van adressant. Voor drie van deze adressen (waarvan twee nevenadressen) staat een gebruik als winkel geregistreerd. Dit betreft de Jumbo supermarkt, die in de begane grond en kelder zal komen. Voor 10 adressen is het gebruik als woning geregistreerd. Dit betreffen woningen op de eerste, tweede en derde verdieping van de panden aan de Eerste Jan Steenstraat en woningen op de tweede, derde en vierde verdieping van de Ferdinand Bolstraat. Voor 1 adres staat het gebruik als kantoor geregistreerd, dat – gezien de locatie van de winkels en woningen – zich op de eerste verdieping van de panden aan de Ferdinand Bolstraat moet bevinden. Het kantoorgebruik bevindt zich ook op de eerste verdieping van het pand aan de Eerste Jan Steenstraat 86 en heeft een oppervlakte van ongeveer 350 m².

Adressant geeft hiermee in de reactie een voorstelling van zaken die niet overeenkomt met het gebruik zoals dat geregistreerd staat. Het gebruik zoals geregistreerd staat, is in overeenstemming met het bestemmingsplan, met uitzondering van het kantoorgebruik. Het gebruik van de eerste verdieping voor een niet-woonfunctie is van oudsher al aanwezig en kan voortgezet worden. Hiervoor zal de benodigde aanduiding op de verbeelding worden opgenomen. Dit zal een andere aanduiding zijn dan waar adressant om verzoekt, aangezien die aanduiding een omzetting van de woningen naar kantoorgebruik mogelijk zou maken en de gemeente een dergelijke omzetting niet zonder nadere afweging in het bestemmingsplan wil toestaan.

Opmerking 5:

Op dit moment wordt het perceel Van Woustraat 65 verhuurd ten behoeve van snackbar

FEBO. Zoals ook uit de verbeelding blijkt, heeft het perceel in het voorontwerp de enkelbestemming

"Gemengd-2" en de functieaanduiding "horeca van categorie 4". Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor onder meer horeca van categorie 4. 8

Uit de definities van de plan regels blijkt dat een snackbar onder horeca van categorie 1 valt.

Horeca van categorie 1 is op het perceel Van Woustraat 65 in het voorontwerp niet toegestaan. Adressant verzoekt daarom op de verbeelding aan haar perceel ook de functieaanduiding "horeca van categorie 1" toe te kennen.

Beantwoording opmerking 5:

Deze opmerking is gegrond.

Conclusie reactie:

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

-
- Ter plaatse van Ceintuurbaan 282-284 wordt de aanduiding 'horeca van categorie 3' gewijzigd naar 'horeca van categorie 4';
- Ter plaatse van Ceintuurbaan 328 wordt de aanduiding 'kinderdagverblijf' toegekend aan het gehele perceel binnen de bestemming Tuin;
- Ter plaatse van Ferdinand Bolstraat 128 zal de aanduiding 'horeca van categorie 4' worden toegevoegd, ten behoeve van het behoud van bestaande rechten;
- Ter plaatse van Ferdinand Bolstraat 89 zal er een aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 3' worden opgenomen om het kantoorgebruik op de tweede bouwlaag toe te staan.
- Ter plaatse van het perceel Van Woustraat 65 zal de aanduiding 'horeca van categorie 4' worden gewijzigd naar 'horeca van categorie 1'.

2.22 Adressant 22

Opmerking 1:

Ter plaatse van de percelen Ferdinand Bolstraat 47-h en 49-h bevindt zich in de kelder en eerste bouwlaag een detailhandelsvestiging. De bestemming van het pand in het bestemmingsplan De Pijp 2005 laat tevens (maatschappelijke) dienstverlening en kantoor toe, in het nieuwe bestemmingsplan is het gebruik beperkt tot detailhandel. Adressant is van oordeel dat de gebruiksmogelijkheden voor dienstverlening en kantoor ten onrechte zijn wegbestemd in het voorontwerpbestemmingsplan. Door het wegbestemmen raakt adressant de voor haar benodigde flexibiliteit kwijt om haar panden doorlopend te kunnen verhuren aan diverse partijen voor diverse centrumfuncties. Dit is voor beleggers met een lange termijnvisie van wezenlijk belang, nu daarmee kan worden bereikt dat steeds de juiste huurders kunnen worden aangetrokken, die een meerwaarde kunnen opleveren voor de aantrekkelijkheid van het plangebied voor consumenten, bewoners en ondernemers. Het wegbestemmen van vele centrumfuncties zal bij de wisseling van huurders regelmatig frictieleegstand kunnen veroorzaken, omdat er regelmatig planologische procedures dienen te worden doorlopen om een andere centrumfunctie zoals dienstverlening of kantoren weer mogelijk te maken.

In de Nota van uitgangspunten is aangegeven dat bestaande rechten behouden blijven en dat alleen gemotiveerd van dit uitgangspunt kan worden afgeweken. Noch in de nota van uitgangspunten, noch in de toelichting van het bestemmingsplan wordt deze verantwoording gegeven.

Over de kantoorfunctie wordt in de Nota van uitgangspunten zelfs opgemerkt dat de mogelijkheid tot het realiseren van een kleinschalig kantoor niet uit bestemmingsplan zal worden geschrappt (uitgangspunt XXVII).

Beantwoording opmerking 1:

De Ferdinand Bolstraat betreft een stadsstraat zoals omschreven in de Structuurvisie Amsterdam 2040: economisch sterk en duurzaam: "de ruimere, drukker straten en pleinen in of tussen buurten. Het zijn de stedelijke openbare ontmoetings- en uitwisselingsruimtes bij uitstek. Het zijn visitekaartjes van de stad. Ze hebben nagenoeg altijd een belangrijke winkel- of horecafunctie. Meestal hebben ze een belangrijke verkeersgeleidende functie". Op het moment dat het bestemmingsplan een omzetting naar dienstverlening en/of kantoor toestaat, dan kan het karakter van de Ferdinand Bolstraat als 'stadsstraat' in het geding komen. De bestaande dienstverlenende voorzieningen en kantoren zijn op de verbeelding aangeduid, om de bestaande situatie positief te bestemmen.

De gemeente is van oordeel dat dienstverlenende voorzieningen en kantoren geen voorzieningen zijn die ongeclausuleerd toegestaan moeten worden in een stadsstraat. De verantwoording voor deze beperking is terug te lezen in pagina's 48, 49 en 125 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan De Pijp 2018

Door alleen detailhandel als gebruiksfunctie in de plint toe te staan, ontstaat de mogelijkheid om per individueel afwijkend geval een afweging te maken tussen het belang van de ondernemer enerzijds en het belang van het behoud van de Ferdinand Bolstraat als winkelstraat van de stad anderzijds. De planologische procedure die hiervoor nodig is, betreft een reguliere procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze activiteit kan gelijktijdig worden verleend met de omgevingsvergunning voor de activiteit buwen die vaak voor het verbouwen van een pand t.b.v. een dienstverlenende voorziening (al is het alleen al voor reclame-uitingen) benodigd is.

Aangezien aan de panden van adressant in het bestemmingsplan De Pijp 2005 naast de bestemming Gemengd een aanduiding 'winkellint' was toegevoegd, was daar volgens artikel 4 lid 6 van de voorschriften van het bestemmingsplan alleen detailhandel en (maatschappelijke) dienstverlening toegestaan. Van het wegbestemmen van de mogelijkheden tot kantoor is dan ook geen sprake; dat gebruiksrecht bestond in het bestemmingsplan De Pijp 2005 al niet.

Vanwege de aanduiding 'dienstverlening' die aan panden wordt toegekend waar momenteel dienstverlening aanwezig is, zal daar te allen tijde een uitwisseling tussen dienstverlening en detailhandel kunnen plaatsvinden. Voor deze panden staat vast dat er tussen het oude en het nieuwe bestemmingsplan geen verschil is in uitwisselbaarheid van functies. Er is juist meer mogelijk, doordat in pandige fietsenstallingen en ambachtelijke bedrijfjes zijn toegekend aan de gebruiksmogelijkheden.

Ten aanzien van Ferdinand Bolstraat 47h en 49h geldt dat er geen dienstverlenende functie aanwezig is en de aanwezige winkel bijdraagt aan het karakter van de Ferdinand Bolstraat als stadsstraat en omzetting vanuit de bescherming van dat karakter pas na een nadere weging van belangen in afwijking van het bestemmingsplan toegestaan kan worden.

Opmerking 2:

Ter plaatse van de percelen Ferdinand Bolstraat 79-h en 81-h is dienstverlening met detailhandel gevestigd (Ziggo). De functies maatschappelijke dienstverlening en kantoor worden volgens adressant onterecht wegbestemd.

Beantwoording opmerking 2:

Door de aanduiding 'dienstverlening' die aan deze panden is toegekend, is er geen sprake van een beperking in gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het bestemmingsplan De Pijp 2005. Maatschappelijke dienstverlening past binnen het containerbegrip 'dienstverlening', zoals omschreven in artikel 1.39 van het voorontwerpbestemmingsplan De Pijp 2018.

Opmerking 3:

Ter plaatse van het perceel Ferdinand Bolstraat 88-h is een supermarkt gevestigd. De functies dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en kantoor worden volgens adressant onterecht wegbestemd in het voorontwerpbestemmingsplan. Verder is ten onrechte geen functieaanduiding 'supermarkt' toegekend aan het perceel. Een bestaand en benut recht op een supermarkt wordt op deze wijze wegbestemd. Over supermarkten wordt in de plantoelichting (par. 3.1) en in de Nota van uitgangspunten (par. 2.2.5) opgemerkt: "bestaande supermarkten krijgen een aanduiding: zonder aanduiding zijn supermarkten niet toegestaan".

Beantwoording opmerking 3:

De opmerking is gegrond ten aanzien van het ontbreken van de functieaanduiding 'supermarkt'. Deze zal op de verbeelding worden toegekend aan het perceel Ferdinand Bolstraat 88-h. Voor de andere gronden wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking 1.

Opmerking 4:

Ter plaatse van het perceel Ferdinand Bolstraat 92-h is horeca aanwezig. Dit is positief bestemd. De functies dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en kantoor worden volgens adressant onterecht wegbestemd in het voorontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording opmerking 4:

Zie beantwoording opmerking 1.

Opmerking 5:

Aan het perceel Ferdinand Bolstraat 95 is in het bestemmingsplan De Pijp 2005 de bestemming Woondoeleinden toegekend. De maximum bouwhoogte en goothoogte bedragen respectievelijk 17 en 14 meter. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel eveneens de bestemming Wonen, maar is de maximum bouwhoogte teruggebracht naar 4 meter. Dit dient hersteld te worden.

Beantwoording opmerking 5:

Deze opmerking is gegrond. Op de verbeelding zal de maximale bouwhoogte van 17 meter worden opgenomen.

Opmerking 6:

Aan het perceel 1^e Jan van der Heijdenstraat 90 is in het bestemmingsplan De Pijp 2005 de bestemming Woondoeleinden toegekend. De maximum bouwhoogte en goothoogte bedragen respectievelijk 17 en 14 meter. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel eveneens de bestemming Wonen, maar is de maximum bouwhoogte teruggebracht naar 4 meter. Dit dient hersteld te worden.

Beantwoording opmerking 6:

Zie beantwoording opmerking 5; het betreft hetzelfde pand.

Opmerking 7:

Ter plaatse van de percelen 1^e Jan van der Heijdenstraat 88 A-I en Ferdinand Bolstraat 97-h is detailhandel met dienstverlening gevestigd (Pearle opticien). De functies dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en kantoor worden volgens adressant onterecht wegbestemd in het voorontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording opmerking 7:

De opmerking wordt deels gegrond verklaard. De opticien zal positief bestemd worden met een aanduiding 'dienstverlening'. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking 1.

Opmerking 8:

Ter plaatse van het perceel Ferdinand Bolstraat 101-h is detailhandel met dienstverlening gevestigd (de Sleutelkluis). De functies dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en kantoor worden volgens adressant onterecht wegbestemd in het voorontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording opmerking 8:

De opmerking wordt deels gegrond verklaard. De sleutelmaker zal positief bestemd worden met een aanduiding 'dienstverlening'. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking 1.

Opmerking 9:

Ter plaatse van het perceel Ferdinand Bolstraat 109-h is detailhandel gevestigd (Rogge kledingwinkel). De functies dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en kantoor worden volgens adressant onterecht wegbestemd in het voorontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording opmerking 9:

Zie beantwoording opmerking 2.

Opmerking 10:

Ter plaatse van de percelen Ferdinand Bolstraat 120-h en 1^e Jan van der Heijdenstraat 88-I is dienstverlening met detailhandel gevestigd (Specsavers opticien). De functies dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en kantoor worden volgens adressant onterecht wegbestemd.

Beantwoording opmerking 10:

De opmerking wordt deels gegrond verklaard. De opticien zal positief bestemd worden met een aanduiding 'dienstverlening', met dien verstande dat deze zich niet bevindt op het adres Eerste Jan van der Heijdenstraat 88-I, aangezien dit een woning op de tweede bouwlaag betreft. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking 1.

Opmerking 11:

Ter plaatse van het perceel Ferdinand Bolstraat 122-h is detailhandel met dienstverlening gevestigd (KPN winkel). De functies dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en kantoor worden volgens adressant onterecht wegbestemd in het voorontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording opmerking 11:

De opmerking wordt deels gegrond verklaard. De telecomservicezaak zal positief bestemd worden met een aanduiding 'dienstverlening'. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking 1.

Opmerking 12:

Ter plaatse van het perceel Ferdinand Bolstraat 124-h is detailhandel gevestigd (Hönkemuller kledingwinkel). De functies dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en kantoor worden volgens adressant onterecht wegbestemd in het voorontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording opmerking 12:

Zie beantwoording opmerking 2.

Opmerking 13:

Ter plaatse van het perceel Ferdinand Bolstraat 126-h was tot voor kort detailhandel met dienstverlening (The Phone House) gevestigd. Op deze locatie was kantoor, dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, maar ook horeca van categorie 1, 3 en 4 toegestaan. Deze bestemmingen zijn allemaal wegbestemd. Adressant kan zich hier niet mee verenigen. De Britse 'naturally' fast food-keten Leon wil op korte termijn een restaurant openen. Hiervoor is al en

overeenkomst gesloten en aan stadsdeel Zuid gevraagd of dit gebruik past in het bestemmingsplan. Hierop is bevestigend geantwoord.

Beantwoording opmerking 13:

De opmerking wordt deels gegrond verklaard. De aanduiding 'horeca van categorie 1' zal worden toegekend aan het pand op Ferdinand Bolstraat 126-h. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking 1.

Conclusie reactie:

Deze reactie geeft aanleiding tot de volgende wijzigingen van het bestemmingsplan:

- Ferdinand Bolstraat 88-h: op de verbeelding wordt de functieaanduiding 'supermarkt' toegevoegd;
- Ferdinand Bolstraat 95/Eerste Jan van der Heijdenstraat 90: op de verbeelding wordt de maximale maatvoering voor de bouwhoogte gewijzigd van 4 naar 17 meter;
- Eerste Jan van der Heijdenstraat 88 A-I en Ferdinand Bolstraat 97-h: op de verbeelding wordt de functieaanduiding 'dienstverlening' toegevoegd;
- Ferdinand Bolstraat 101-h: op de verbeelding wordt de functieaanduiding 'dienstverlening' toegevoegd;
- Ferdinand Bolstraat 120-h: op de verbeelding wordt de functieaanduiding 'dienstverlening' toegevoegd;
- Ferdinand Bolstraat 122-h: op de verbeelding wordt de functieaanduiding 'dienstverlening' toegevoegd;
- Ferdinand Bolstraat 126-h: op de verbeelding wordt de functieaanduiding 'horeca van categorie 1' toegevoegd.

2.23 Adressant 23

Opmerking 1:

Adressant is eigenaar van een groot aantal panden in de Pijp: Ceintuurbaan 224, 226, 227, 229, 270, 272, Rustenburgerstraat 167, Albert Cuypstraat 83, Hemonystraat 18, 38, 2^e Jacob van Campenstraat 140 en 1^e Jan Steenstraat 107. Het huidige gebruik van de objecten is correct weergegeven op de verbeelding, met uitzondering van Ceintuurbaan 270 (supermarkt aanwezig, maar geen functieaanduiding op de verbeelding) en 2^e Jacob van Campenstraat 140 (hele perceel is bebouwd, dus de bestemming Tuin is onterecht aan het perceel toegekend). Ook wordt verzocht de aldaar aanwezige dakterrassen positief te bestemmen.

Beantwoording opmerking 1:

Deze opmerking wordt deels gegrond verklaard. Op het adres Ceintuurbaan 270 is inderdaad een supermarkt aanwezig, die positief bestemd dient te worden middels de functieaanduiding 'supermarkt'. Voor wat betreft het toekennen van de bestemming Tuin aan het volledig bebouwde perceel: conform de systematiek die gehanteerd wordt in de bestemming Tuin, is deze bebouwing niet ingetekend in de verbeelding. Er is bepaald dat alle bestaande bebouwing blijft toegestaan en opnieuw opgericht mag worden (zie artikel 13.2.1 van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan). Hiermee is de bestaande bebouwing positief bestemd. Dakterrassen kunnen niet positief bestemd worden, omdat dit bouwwerken betreffen van ondergeschikte aard. Als deze positief worden bestemd door een hogere bouwhoogte toe te kennen aan de bebouwing waarop de dakterrassen zijn gelegen, dan kan deze hogere bouwhoogte ook door een volumineuze uitbreiding van het ondergelegen gebouw worden benut. Aangezien een dergelijke verhoging niet overal leidt tot een inpasbaar gebouw, blijft de maximale bouwhoogte gelegen op de bestaande bouwhoogte van het gebouw waarop het dakterras is

gelegen. Op het moment dat er een dakterras is vergund, dan blijft dit bouwwerk toegestaan. Nieuwe dakterrassen kunnen in afwijking van het bestemmingsplan onder enkele voorwaarde eenvoudig toegestaan worden via de beleidsregels voor de toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 2 Wabo (A2 omgevingsvergunningen beleid).

Opmerking 2:

Adressant kan zich niet vinden in de beperking dat uitsluitend bestaande kelder en souterrains zijn toegestaan. Adressant heeft belang bij volledige onderkeldering van haar panden. Dit geldt te meer nu de beperkingen in het Voorontwerpbestemmingsplan voor wat betreft bebouwing van de tuin (voor zover deze gehandhaafd blijft) al een flinke inbreuk oplevert in de mogelijkheid om tot uitbreiding van het gebruiksoppervlakte over te gaan. Verzocht wordt om onderkeldering van de panden van adressant in het bestemmingsplan toe te staan.

Beantwoording opmerking 2:

Zie beantwoording opmerking 2 van adressant 7.

Opmerking 3:

In het nieuwe bestemmingsplan is het slechts beperkt toegestaan om een supermarkt te beginnen. Dit is volgens het bestemmingsplan gedaan om de kleinschaligheid intact te houden en laad- en losactiviteiten te beperken. Adressant is het niet eens met het besluit om de vestiging van supermarkten ernstig te beperken. Dit besluit bedreigt de onpartijdigheid van het bestuursorgaan nu het lijkt zich te willen bemoeien met de onderlinge concurrentie van supermarkten. Een supermarkt past juist goed bij de Pijp, en met name op de Ceintuurbaan, welke een zeer brede straat betreft. Verzocht wordt om de beperking tot het laten vestigen van supermarkten in de Pijp niet in het bestemmingsplan op te nemen en in ieder geval een vrijstelling hiervoor op te nemen voor de panden aan de Ceintuurbaan.

Beantwoording opmerking 3:

Het verbod op nieuwe supermarkten is niet ingegeven vanuit het reguleren van de markt, maar dient ter voorkoming van een verslechtering van het woon- en leefklimaat vanwege de nadelige ruimtelijk effecten die supermarkten kunnen hebben op de directe omgeving. Gezien de wens tot een betere balans tussen de Pijp als woonbuurt enerzijds en de drukke stedelijke omgeving anderzijds, wil de gemeente Amsterdam met de keurkepregeling voor supermarkten per individueel geval tot vestiging of uitbreiding van supermarkten vooraf een afweging kunnen maken of de effecten van deze vestiging of uitbreiding aanvaardbaar zijn, of aanvaardbaar kunnen zijn d.m.v. extra maatregelen of compensatie. Voor de zuidelijke Van Woustraat is geoordeeld dat een supermarkt wenselijke effecten kan hebben op het winkelklimaat en is vanuit dat oogpunt in een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Voor de Ceintuurbaan geldt dat deze reeds goed functioneert en niet direct een belang heeft bij een nieuwe supermarkt. Dit sluit echter niet uit dat er in afwijking van het bestemmingsplan nog een supermarkt aangevraagd (en verleend) kan worden.

Opmerking 4:

Adressant kan zich niet vinden in de beperking voor het bouwen van vergunningsvrije bouwwerken in de binnentuinen van 4 meter naar 2,5 meter uit de achtergevel. Bij bedrijfsmatig gebruik is dit hoognodig voor uitbreiding van het gebruikersoppervlakte. Detailhandel is een kwetsbaar segment en moet steeds meer voldoen aan de verandering van de marktwerking. Er moet meer voorraad beschikbaar zijn om te voldoen aan de internethandel. Met een uitbouw kan aan de hiermee samenhangende vraag naar meer oppervlak worden voldaan. Het

bestemmingsplan is inconsequent: laden en lossen moet verminderd worden via het toestaan van meer opslag in winkels, maar deze mogen niet uitgebreid worden om meer opslagruimte te kunnen maken.

De achterliggende ideologie van deze beperking wordt niet behaald bij de panden welke een bedrijfsfunctie hebben in de eerste bouwlaag. Het groene karakter is non-existent bij betreffende tuinen. Een verschil in het tuinenbeleid tussen woondoeleinden en bedrijfsdoeleinden in op zijn plaats. Daarnaast zou er bij grotere tuinen meer mogelijk moeten zijn. Adressant verzoekt bij panden met een bedrijfsfunctie in de eerste bouwlaag de mogelijkheid te houden tot het bouwen van een vergunningsvrij bouwwerk tot 4 meter uit de achtergevel, danwel in ieder geval bij grotere tuinen de mogelijkheid te creëren. Het is tevens vreemd dat er voor de stadsstraat Ceintuurbaan geen ander beleid wordt gevoerd ten aanzien van het bebouwen van de binnentuinen.

Beantwoording opmerking 4:

De beperking van het vergunningsvrij bouwen is het resultaat van een belangenafweging tussen het belang van de ondernemers en bewoners van de eerste bouwlaag van een gebouw, tegenover het belang van de bewoners van bovengelegen bouwlagen. Jarenlang is deze belangenafweging in het voordeel van de ondernemers en bewoners van de eerste bouwlaag uitgevallen, getuige de dichtgebouwde binnentuinen en de mogelijkheden die vanaf 1 november 2014 landelijk zijn gegeven om vergunningsvrij te bouwen tot de helft van de tuin. Het bestemmingsplan zorgt met deze beperking ervoor dat er enerzijds enige ruimte blijft voor uitbreiding op de begane grond, maar betreft nu ook het belang van de bewoners die erboven wonen. Deze kunnen hun woningen niet uitbreiden en zullen dan hun woonkwaliteit uit de huidige woning en de directe omgeving moeten halen. Aangezien aan de voorzijde de drukte van de stad zich manifesteert, zijn de bewoners van bovengelegen bouwlagen voor rust en ruimte met name aangewezen op de binnentuinen. Deze rust en ruimte komt in het geding op het moment dat de reeds dichtgeslibde binnentuinen nog meer worden bebouwd en er geen groene en open tuinen meer overblijven.

Opmerking 5:

Het pand aan de 2^e Jacob van Campenstraat 140 loopt door tot de Gerard Doustraat. Adressant heeft met de gemeente overleg gehad over het realiseren van een zelfstandige woning op de begane grond aan de zijde van de 2^e Jacob van Campenstraat en het realiseren van een atelierwoning aan de zijde van de Gerard Doustraat. Het plan is door de gemeente positief ontvangen en wordt omgezet naar een bouwaanvraag. Concreet komt het erop neer dat het bestemmingsplan technisch en op dit moment onjuist vanuit wordt gegaan dat perceelnummer 7529 niet is bebouwd, maar deze is wel bebouwd. De geprojecteerde tuinbestemming is daarom onjuist. De situatie dient conform de werkelijkheid te worden weergegeven en de bestemming Gemengd – 1 te krijgen. Adressant heeft het bouwwerk architectonisch laten beoordelen voor wat betreft de bouwhoogte. Geoordeeld is dat de bouwhoogte in de rooilijn van de Gerard Doustraat zou moeten aansluiten bij haar omgeving. Verzocht wordt om bovenstaande in de verbeelding te verwerken.

Beantwoording opmerking 5:

Voor wat betreft het toekennen van de bestemming Tuin aan de bebouwde delen van een perceel: conform de systematiek die gehanteerd wordt in de bestemming Tuin, is deze bebouwing niet ingetekend in de verbeelding. Er is bepaald dat alle bestaande bebouwing blijft toegestaan en opnieuw opgericht mag worden (zie artikel 13.2.1 van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan). Hiermee is de bestaande bebouwing positief bestemd. Gezien de gebruiksbeplanning uit artikel 13.4 onder a mag deze bebouwing gebruikt worden ten behoeve van het hoofdbouwwerk (gelegen aan de 2^e Jacob van Campenstraat).

Ten aanzien van het bouwplan van adressant: het bouwplan is onder voorwaarden positief ontvangen. Belangrijkste voorwaarde is wel dat de aan de zijde van de Gerard Doustraat de bebouwing maximaal twee bouwlagen hoog mag worden en niet – zoals adressant wenst – aan mag sluiten bij de bouwhoogte in de rooilijn van de belendingen. Aangezien het bouwblok in een punt toeloopt, biedt de huidige lage bebouwing nog enige licht en ruimte voor de bewoners van de (andere) woningen aan de 2^e Jacob van Campenstraat. Dit dient hoofdzakelijk in stand gehouden te blijven, wat met het aansluiten bij de belending qua bouwhoogte niet bewerkstelligd kan worden. De achtergrond voor de afwijzing van het bouwplan voor een hoger gebouw dan twee bouwlagen is dan ook niet architectonisch van aard, maar stedenbouwkundig en ruimtelijk (schaduwwerking, daglichttoetreding, privacy). Laatstgenoemde aspecten worden van hoger belang geacht dan een aantrekkelijk architectonisch aanzicht.

Mocht het bouwplan dat adressant gaat aanvragen voorzien in een gebouw van twee bouwlagen aan de zijde van de Gerard Doustraat, dan kan deze meegenomen worden in het bestemmingsplan. Blijft de aanvraag voorzien in een hoger gebouw, dan zal deze aanvraag voorzien moeten worden van een ruimtelijke onderbouwing en een uitgebreide procedure moeten doorlopen. De uitkomst van deze procedure zal leidend zijn voor de wijze waarop het perceel in het bestemmingsplan wordt opgenomen, mochten deze procedures gelijk oplopen.

Opmerking 6:

De mogelijkheid van een daktuin moet in alle gevallen worden geboden, zulks met verstrekking van subsidie. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Beantwoording opmerking 6:

Het is reeds mogelijk om een daktuin aan te leggen. Dit is, voor zover er geen constructieve wijzigingen worden gemaakt aan het gebouw om de tuin te kunnen aanleggen, zonder vergunning te realiseren. De gemeente Amsterdam kent een subsidieregeling voor groene daken, waarvan een ieder gebruik kan maken als de daktuin meer dan 30m² zal bedragen.

Opmerking 7:

Adressant behoudt zich het recht voor om planschade te vorderen.

Beantwoording opmerking 7:

Dit recht is een ieder voorbehouden en staat los van de bestemmingsplanprocedure. Als het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan een verzoek tot tegemoetkoming in planschade worden ingediend.

Conclusie reactie:

Deze reactie geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Aan het perceel Ceintuurbaan 270 zal de functieaanduiding 'supermarkt' worden toegevoegd.

2.24 Adressant 24

Opmerking 1:

De plankaart behorende tot het voorgenomen nieuwe bestemmingsplan komt voor het perceel Stadhouderskade 85 niet overeen met de werkelijke en de oorspronkelijke bouwhoogte en contouren van het gebouw (de gebouwde situatie). Daarbij komt dat de aanpassingen ten gevolge van de nieuwe plankaart, in tegenstelling tot de huidige plankaart, ongewenste beperkingen

veroorzaken. De beperkingen zorgen voor een vermindering van het ontwikkelingspotentieel van het gebouw, wat niet wenselijk is.

Zo is de bestaande achteruitbouw in de eerste bouwlaag van het gebouw niet meer op de nieuwe plankaart aangegeven en is opgenomen als onderdeel van de tuin. Dit maakt dat bij een aanpassing/vernieuwing van de originele uitbouw er nieuwe regelingen gelden waarbij het totaal oppervlakte van de uitbouw in de nieuwe situatie verkleind zal moeten worden.

Beantwoording opmerking 1:

Naar aanleiding van deze reactie is de oprichtingstekening van het gebouw op Stadhouderskade 85 getoetst aan de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan De Pijp 2018. Uit deze toetsing blijkt dat de verbeelding de gebouwde situatie 100% positief is bestemd. Dat de achteruitbouw niet op de verbeelding staat, komt voort uit de systematiek die gehanteerd is voor het bestemmen van bestaande bijbehorende bouwwerken. Via artikel 13 van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan zijn bestaande bijbehorende bouwwerken positief bestemd. Bij sloop/nieuwbouw binnen de huidige dimensies en op de huidige locatie, zal een vermindering van het oppervlak aan bebouwing niet nodig zijn.

De verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan komt inderdaad niet overeen met de plankaart van bestemmingsplan De Pijp 2005. In dat bestemmingsplan is zeer veel planologische ruimte geboden voor het uitbreiden van het gebouw, ten koste van de ruimte aan de achterzijde van het reeds smalle bouwblok. Op basis van uitgangspunt IV ("Bestaande bouwrechten voor uitbreiding van gebouwen aan de achterzijde over de gehele bouwhoogte van het gebouw die feitelijk onbenut zijn, worden niet meer in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen") uit de in december 2015 vastgestelde Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan De Pijp is de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast naar de feitelijke situatie.

Opmerking 2:

Het bouwvlak midden in het gebouw met de 13 meter maximale bouwhoogte in vergelijking met de plankaart uit 2005 ingekort. De bebouwingsmogelijkheden in dit vlak zijn daarmee verkleind.

Beantwoording opmerking 2:

Zie beantwoording opmerking 1: de bestaande situatie is positief bestemd, ongebruikte en ongewenste bouwrechten zijn wegbestemd.

Opmerking 3:

Door het verlagen van de maximale bebouwing worden ook de aanvullende mogelijkheden als het aanleggen van nieuwe dakterrassen, daktuinen en gebouw uitbreidingen fors verminderd.

Beantwoording opmerking 3:

Het is nog steeds mogelijk om dakterrassen en daktuinen aan te leggen. Dakterrassen worden doorgaans aan de hand van enkele criteria in afwijkingen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt (zie hiervoor de beleidsregels voor de toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 2 Wabo). Daktuinen kunnen voor zover er geen constructieve wijzigingen worden gemaakt aan het gebouw om de tuin te kunnen aanleggen, zonder vergunning worden aangelegd.

Uitbreidingen aan het gebouw zelf zullen met het nieuwe bestemmingsplan beoordeeld worden op hun gevolgen op het woon- en leefklimaat ter plaatse, in het kader van het afwijken van het bestemmingsplan. Op het moment dat het gewenste volume ruimtelijk in te passen is en de gevolgen voor het woon- en leefklimaat aanvaardbaar zijn, dan kan dit met een omgevingsvergunning worden toegestaan.

Adressant heeft een concept aanvraag ingediend (OLO 2017-23133), waarin voorstellen worden gedaan voor twee uitbreidingen aan de achterzijde van het pand. Ten aanzien van deze

uitbreidingen is een positief advies uitgebracht. Deze uitbreidingen zullen in het bestemmingsplan opgenomen worden.

Opmerking 4:

De maatschappelijke bestemming die nu op het gebouw van toepassing is, komt niet overeen met het oorspronkelijke ontwerp van het gebouw, gebruik en bestemming van het gebouw als kantoorgebouw. De bestemming geeft beperkingen op het huidige gebruik en nieuwe verhuurmogelijkheden die voor de eigenaar van het gebouw niet wenselijk zijn. Momenteel is alleen de begane grond en 1^e verdieping in gebruik door maatschappelijke voorzieningen. De overige etages zijn jarenlang kantoorhuurders gevestigd. De bestemming uit het bestemmingsplan De Pijp 2005 is gebaseerd op het gebruik van het pand als kantoor voor een organisatieonderdeel van de gemeente Amsterdam ten tijde van de vorming van het ontwerpbestemmingsplan de Pijp 2005. Afgevraagd kan worden of de bestemmingswijziging destijds wel terecht is geweest. Alle etages zijn namelijk van oorsprong tot nu toe altijd in gebruik geweest als kantoorruimte. Daarnaast dient het pand aangepast te worden aan de eisen van deze tijd, maar wordt het lastig om met de maatschappelijke bestemming een grote bancaire financiering te verkrijgen.

Een modern kantoorgebouw op deze plek geeft een goede aanvulling aan de leefbaarheid in deze buurt.

Beantwoording opmerking 4:

In de concept aanvraag die adressant heeft ingediend, is eveneens een verzoek gedaan tot een wijziging van de bestemming naar kantoren. Hierop is een positief standpunt ingenomen door het bevoegd gezag, gebaseerd op de overwegingen die adressant heeft aangedragen, maar ook vanuit de nabijheid van de locatie met het Centrum en de Noord/Zuidlijn. Wel is hierbij als voorwaarde meegegeven dat de begane grond ten behoeve van een maatschappelijk gebruik bestemd moet blijven. Dit positieve standpunt zal worden verwerkt in de bestemming van het gebouw.

Conclusie reactie:

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

In de verbeelding wordt ter plaatse van het perceel Stadhouderskade 85 de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Het vlak met de maximale bouwhoogte van 13 wordt uitgebreid naar het zuiden, over een afstand van 3,8 meter;
- De bestemming van het pand wordt gewijzigd naar Kantoor, waarmee naast het gebruik als kantoor ook een maatschappelijk gebruik en bedrijfsmatig gebruik toegestaan zal blijven. Er zal een aanduiding 'maatschappelijk' aan het perceel worden toegekend, alwaar het gebruik van het kantoor alleen vanaf de tweede bouwlaag en hoger toegestaan zal zijn.

2.25 Adressant 25

Opmerking 1:

Adressant heeft meerdere percelen in erfpacht afgenomen in het plangebied. Voor het perceel Ruysdaelkade 243 ontbreekt de aanduiding 'parkeervoorzieningen', zoals deze in het bestemmingsplan De Pijp 2005 aan het perceel was toegekend. Het perceel Ruysdaelkade 245

heeft wel deze aanduiding. Dit moet omgewisseld worden, aangezien de inrit vanaf de Ruysdaelkade tot het binnenterrein ook gelegen is op perceel nr. 243.

Beantwoording opmerking 1:

Deze opmerking is gegrond. De functieaanduiding zal verwisseld worden.

Opmerking 2:

Het perceel Ruysdaelkade 245 heeft in het bestemmingsplan De Pijp 2005 de bestemming Gemengde Doeleinden. In het bestemmingsplan De Pijp 2018 is dit gewijzigd naar Wonen. Dit betekent dat de bestaande rechten voor detailhandel, kantoren en dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening zijn wegbestemd. In de eerste bouwlaag van dit gebouw is een tandenbleekshop gevestigd, waardoor er geen sprake kan zijn van een woonbestemming. Het ligt voor de hand hier een gemengde bestemming aan toe te kennen. De wijziging lijkt in algemene zin haaks te staan op het algemene uitgangspunt van bestemmingsplan De Pijp 2018, inhoudend dat het bestemmingsplan niet alleen bestaande maar ook onbenutte gebruiks- en bouwrechten zoveel mogelijk respecteert (hoofdstuk 2.1.1 van de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan De Pijp 2018).

Beantwoording opmerking 2:

Het pand heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Gemengd. Conform de nota van uitgangspunten dient het bestemmingsplan te voorzien in het behoud van bestaande rechten, tenzij nieuwe inzichten leiden tot een aanpassing van bouw- en/of gebruiksmogelijkheden binnen een gebouw. Van het laatste is op deze locatie geen sprake; er zijn geen nieuwe inzichten die zouden kunnen leiden tot een beperking van de huidige gebruiksmogelijkheden.

Opmerking 3:

Voor het perceel Van Hilligaertstraat 19 geldt in het bestemmingsplan De Pijp 2005 de bestemming Gemengde doeleinden. In bestemmingsplan De Pijp 2018 is aan de westelijke helft van dit perceel een woonbestemming toegekend. Op de eerste bouwlaag is echter een kantoorruimte gevestigd. Verzocht wordt om aan dit perceel ook een gemengde bestemming toe te kennen.

Beantwoording opmerking 3:

Zie beantwoording opmerking 2.

Opmerking 4:

Volgens het bestemmingsplan De Pijp 2005 is op het binnenterrein van het bouwblok Ruysdaelkade – Van Hilligaertstraat – Pijnackerstraat – Cornelis Trooststraat momenteel de bestemming Tuinen van toepassing, met een aanduiding parkeervoorzieningen toegestaan. Laatstgenoemde aanduidingen zijn ook aan de drie panden met een inrit naar het binnenterrein toegekend (Cornelis Trooststraat 16, Ruysdaelkade 243 en Van Hilligaertstraat 19. Het binnenterrein is sinds de jaren '20 van de vorige eeuw volledig bebouwd en sindsdien in gebruik voor bedrijfsmatige doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan ontbreekt de functieaanduiding waarmee parkeren toegestaan wordt op het binnenterrein en op het perceel Van Hilligaertstraat 19. Verzocht wordt dit aan te passen.

Beantwoording opmerking 4:

Conform artikel 13.4 onder a van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan mogen aan- en uitbouwen worden gebruikt ten behoeve van de functie in het hoofdgebouw. De bebouwing op het terrein in het door adressant genoemde bouwblok betreft een uitbouw van bebouwing op drie

percelen. Aangezien op alle drie de percelen, na aanpassing van het bestemmingsplan op grond van opmerkingen 1, 2 en 3, de mogelijkheid bieden tot het realiseren van een parkeergarage in het hoofdgebouw, mag in de uitbouw dit gebruik worden voortgezet. Hiermee is de parkeergarage positief bestemd.

Conclusie reactie:

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt de bestemming van het perceel Ruysdaelkade 245 gewijzigd naar Gemengd – 1;
- Op de verbeelding wordt aan het perceel Ruysdaelkade 243 de aanduiding 'parkeergarage' toegevoegd en verwijderd van perceel Ruysdaelkade 245;
- Op de verbeelding wordt de bestemming van het perceel Van Hilligaerstraat 19 geheel Gemengd -1.

2.26 Adressant 26

Opmerking 1:

Adressant is eigenaar van percelen met opstallen, gelegen in het woonblok tussen de Stadhouderskade, Amsteldijk, Govert Flinckstraat en de Hemonystraat. Tevens is zij eigenaar van het binnenterrein met opstallen binnen dit woonblok. Voor de percelen aan Amsteldijk 6, 7, 8, 9 en Govert Flinckstraat 365, 369 geldt dat in het bestemmingsplan De Pijp 2005 hieraan een gemengde bestemming was toegekend. Voor Amsteldijk 9 geldt tevens dat in alle bouwlagen een niet-woonfunctie is toegestaan. Genoemde percelen hebben in het bestemmingsplan De Pijp 2018 de bestemming Wonen gekregen. Dit houdt in dat de naast bewoning nog toegestane functies detailhandel, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening niet positief zijn bestemd. Dit is niet in overeenstemming met nota van uitgangspunten, die uitgaat van het behoud van bestaande rechten en onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden (hoofdstuk 2.1.1 van de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan De Pijp 2018). Er ontbreekt een motivering voor het wegbestemmen van deze gebruiksmogelijkheden, wat des te meer klemt nu in het bestemmingsplan De Pijp 2005 de omzetting naar wonen juist verboden was.

Beantwoording opmerking 1:

De panden Amsteldijk 6, 7, 8, 9 en Govert Flinckstraat 365, 369 hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Gemengd. Ter plaatse van Amsteldijk 9 mogen alle bouwlagen worden gebruikt ten behoeve van de aanwezige niet-woonfunctie. Conform de nota van uitgangspunten dient het bestemmingsplan te voorzien in het behoud van bestaande rechten, tenzij nieuwe inzichten leiden tot een aanpassing van bouw- en/of gebruiksmogelijkheden binnen een gebouw. Van het laatste is op deze locatie geen sprake; er zijn geen nieuwe inzichten die zouden kunnen leiden tot een beperking van de huidige gebruiksmogelijkheden.

Opmerking 2:

Ten aanzien van de percelen Amsteldijk 9 en Govert Flinckstraat 365 en 369 wijst adressant nog aanvullend op het feit dat er bebouwing op het binnenterrein aanwezig is die tot deze percelen behoort. In de gemeentelijke BAG-viewer worden deze panden als één geheel aangeduid. Voornoemde bebouwing is in ieder geval de afgelopen 50 jaar bedrijfsmatig gebruikt tbv garage c.q. werkplaats. Aan sommige delen van deze bebouwing is terecht de bestemming Gemengd -1 toegekend. Deze gemengde bestemming is toegekend aan Amsteldijk 10 en Govert Flinckstraat 367 en een groot gedeelte van de bebouwing op het binnenterrein. Deze bestemming is vreemd genoeg niet toegekend aan Amsteldijk 9 en (de hoofdbebouwing van deze percelen) Govert

Flinckstraat 365 en 369. Gezien de historische eenheid die deze panden vormen met Amsteldijk 10 en Govert Flinckstraat 367, ligt het voor de hand om aan de andere percelen eveneens de bestemming Gemengd – 1 toe te kennen. De grenzen van deze bestemming volgen dan logischerwijs de contouren van de bebouwings, zoals in de BAG-viewer weergegeven.

Beantwoording opmerking 2:

Bebouwing die in binnentuinen aanwezig is en aangemerkt kan worden als een 'bijbehorend bouwwerk' en niet als onderdeel van het hoofdgebouw, heeft de bestemming Tuin gekregen. Het verschil tussen een bijbehorend bouwwerk en bebouwing die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, is gelegen in het aantal bouwlagen dat binnen het bouwwerk bovengronds gerealiseerd kan worden. Op het moment dat het bestemmingsplan De Pijp 2005 een hoge bouwhoogte toestond in de binnentuin en het mogelijk was om bovengronds 2 of meer bouwlagen te realiseren, is aan deze bebouwing dezelfde bestemming toegekend als het hoofdgebouw. In het geval van de locatie Amsteldijk 9-10 en Govert Flinckstraat 365/369 was het toegestaan om een bouwwerk van 6 meter hoogte op het binnenterrein te realiseren. Omdat het hier technisch mogelijk is om daar twee bouwlagen bovengronds te maken, is het niet langer aan te merken als een bijbehorend bouwwerk. Dit bouwrecht in het bestemmingsplan De Pijp 2005 is overgenomen en opgenomen in de Gemengd – 1 bestemming, zodat het gehele hoofdgebouw dezelfde bestemming heeft. Het deel van de bebouwing op het binnenterrein dat een maximale bouwhoogte van 3 meter heeft in het bestemmingsplan De Pijp 2005, heeft de bestemming Tuin gekregen, omdat dit wel als bijbehorend bouwwerk aangemerkt wordt. Op grond van artikel 13 van het voorontwerpbestemmingsplan mag deze bebouwing blijven bestaan, opnieuw opgericht worden en worden gebruikt ten behoeve van de functie in het hoofdgebouw. Hiermee is dit deel van de bebouwing ook positief bestemd en is er geen verschil in het planologisch regime doorgevoerd.

Opmerking 3:

Verzocht wordt om de bebouwing, direct gelegen achter de hoofdbebouwing van Amsteldijk 9 een bouwhoogte van 3 meter toe te kennen, zoals deze op grond van bestemmingsplan De Pijp 2005 is toegestaan.

Beantwoording opmerking 3:

Zie beantwoording opmerking 2: de bebouwing is positief bestemd voor zover deze aangemerkt kan worden als bijbehorend bouwwerk..

Opmerking 4:

Voor de parkeervoorziening die achter de percelen Govert Flinckstraat 349, 351 en 353 is gelegen, geldt op grond van bestemmingsplan De Pijp 2005 een bebouwingmogelijkheid voor gebouwen met een maximum goot- en bouwhoogte van 3 resp. 6 meter. Deze bebouwingmogelijkheid komt echter niet terug in bestemmingsplan De Pijp 2018. De bouwrechten van adressant lijken hiermee te zijn wegbestemd. Dit is een planologische verslechtering, waarvan verzocht wordt dit te herstellen. Daarbij wordt opgemerkt dat het onderhavige bouwblok een van de breedste/diepste binnentuinen van de Pijp herbergt. Het toestaan van bebouwingmogelijkheden op dit binnenterrein blijft daarom naar de opvatting van adressant verenigbaar met het uitgangspunt van open/groene binnentuinen.

Beantwoording opmerking 4:

De opmerking is gegrond. Conform de systematiek die gehanteerd is voor bebouwing in de binnentuinen, zou het gebouw achter Govert Flinckstraat 349 – 353 een Gemengd – 1 bestemming met maatvoering moeten hebben. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Conclusie reactie:

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt aan de percelen Amsteldijk 6, 7, 8, 9 en Govert Flinckstraat 365, 369 de bestemming Gemengd – 1 toegekend;
- Op de verbeelding wordt aan het perceel Amsteldijk 9 de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 2' toegekend;
- Op de verbeelding wordt aan het gebouw op het terrein achter Govert Flinckstraat 349 – 353 de bestemming Gemengd – 1 toegekend, met een maximale maatvoering voor de goothoogte van 3 meter en voor de bouwhoogte van 6 meter.

2.27 Adressant 27

Opmerking 1:

De adressen Albert Cuypstraat 269 en 271 staan conform het bestemmingsplan De Pijp 2018 aangegeven als de bestemming Tuin en zonder bouwmogelijkheden. Het volledige stuk met de bestemming Tuin op dit gebied is reeds bebouwd tot een hoogte van ca. 3,5 meter. De voorkant van de fietsenwinkel is ca. 4,5 meter hoog. Albert Cuypstraat 269 is een fietsenwinkel en nr. 271 is een telefoonwinkel; beide zelfstandige functies. De bestemming Tuin zou op dit deel gewijzigd moeten worden naar Gemengd – 2 met de minimale bouwhoogtes zoals ze bestaand zijn.

Beantwoording opmerking 1:

De opmerking is gegrond. Hoewel de bebouwing op de percelen Albert Cuypstraat nummers 269 en 271 behoren tot de bebouwing op het perceel Van Woustraat 10, zijn het wel zelfstandige winkels met een eigen huisnummering en hebben zij het aangezicht van hoofdbebouwing.

Conclusie reactie:

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan:

Op de verbeelding wordt aan de percelen Albert Cuypstraat nummers 269 en 271 de bestemming Gemengd – 2 toegekend, met een maximale maatvoering van de bouwhoogte van 3,5 meter. De voorzijde van de fietsenwinkel betreft een façade van ondergeschikte omvang en zal niet leiden tot een andere bouwhoogte van de bebouwing daarachter.

2.28 Adressant 28

Opmerking 1:

Van een twaalfstal percelen wordt aangegeven dat het gehele perceel is bebouwd, terwijl het bestemmingsplan voorziet in een Tuin-bestemming. Verzocht wordt om dit in de verbeelding aan te passen.

Beantwoording opmerking 1:

Conform de systematiek die gehanteerd wordt in de bestemming Tuin, is bestaande binnentuinenbebouwing niet ingetekend in de verbeelding. Er is bepaald dat alle bestaande

bebouwing blijft toegestaan en opnieuw opgericht mag worden (zie artikel 13.2.1 van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan). Hiermee is de bestaande bebouwing positief bestemd. Het gebruik van deze bebouwing is geregeld via artikel 13.4: het gebruik van aan- en uitbouwen ten behoeve van de functie in het hoofdgebouw is toegestaan. Bijgebouwen dienen een ondergeschikt gebruik te kennen.

Conclusie reactie:

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

2.29 Adressant 29

Opmerking 1:

In de Toelichting van het Voorontwerp Bestemmingsplan De Pijp 2018 wordt het belang van het groene binnentuinen onderkend: "Met het voorgaande bestemmingsplan De Pijp 2005 is een halt toegeroepen aan nieuwe bebouwing in de binnentuinen. De situatie zoals deze in 2003 in kaart is gebracht en later in het bestemmingsplan is opgenomen, is als gevolg van dit bestemmingsplan op grote lijnen in stand gehouden. Met dit bestemmingsplan wordt beoogd deze situatie verder te behouden en waar mogelijk te verbeteren". Over de realisering van bovenstaand doel, namelijk het realiseren van verbeterde situaties met betrekking tot steeds verdergaande bebouwing van binnentuinen hebben wij onze twijfels, want het is strijdig met de geformuleerde Regels in het Voorontwerp.

Zonder grondige inventarisatie van illegale bouwsels in binnentuinen en van nog lopende bezwaarprocedures tegen illegale bebouwing van binnentuinen, zou Art. 13.2.1.a ("Op de in 13.1 genoemde gronden [met de bestemming Tuin] zijn uitsluitend de op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande bijbehorende bouwwerken toegestaan") een legitimering van illegale bebouwing van binnentuinen betekenen. Hetgeen onzes inziens niet strookt met de inzet van het Voorontwerp Bestemmingsplan De Pijp 2018. Adressanten vragen daarom om zo'n inventarisatie, waarbij eveneens wordt getoetst aan de regels gesteld in Art. 13.2.2.(bouwrecht tot het realiseren van een uitbouw van 2,5 meter).

Beantwoording opmerking 1:

Conform artikel 13.2.1. van de regels van het bestemmingsplan zullen uitsluitend "de op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande bijbehorende bouwwerken toegestaan" zijn. In artikel 1.19 staat omschreven wat verstaan wordt onder 'bestaande bijbehorende bouwwerken': "Legale bijbehorende bouwwerken, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel zoals die mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning". Artikel 13.2.1 staat derhalve alleen legale bijbehorende bouwwerken toe en heeft geen legaliserende werking. Op grond van de reactie van adressant 16 wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangepast zodat hier geen melding meer wordt gemaakt van een legaliserende werking van de bestemming Tuin.

Het bouwrecht van 2,5 meter is gegeven om nog enige ruimte voor het realiseren van een uitbreiding op de begane grond toe te staan. Deze uitbreiding mag dan op grond van artikel 3 van Bijlage II Bor zonder vergunning worden opgericht. Het is niet relevant of dit bouwrecht al is benut of niet: indien het benut is, dan heeft de regel geen toegevoegde waarde. Is het bouwrecht nog niet benut, dan mag het bouwwerk niet leiden tot meer dan 50% bebouwing in de betreffende tuin. Op deze manier blijft het bouwwerk altijd beperkt en zal in reeds bebouwde tuinen altijd een stuk tuin overblijven. De regeling zorgt er derhalve voor dat zowel de ondernemers en bewoners op de begane grond nog enige mogelijkheden behouden tot uitbreiding, terwijl de bewoners van de bovengelegen bouwlagen nog altijd het aangezicht houden van een deels onbebouwde tuin (bestaande legale situaties met meer dan 50% bebouwing daargelaten)..

Opmerking 2:

Het hoekpand 1e Jacob van Campenstraat 27hs heeft een horecabestemming en gebruikt de tuin aan de zijde van de Frans Halsstraat ten behoeve van de horeca-inrichting. Ook de erfafscheiding voldoet niet aan de gestelde eisen. De bouwkundige situatie in de 'Tuin' is niet in overeenstemming met de afgegeven omgevingsvergunning en horeca-vergunningen. Zo is de huidige bebouwing langer dan 4 meter. Tegen deze situatie is door adressanten in 2014 bezwaar gemaakt. De adviescommissie Bezwaarschriften constateerde in datzelfde jaar (bezwaarzaak 2014-00032, dossier 16-8-04457) in haar advies op blz. 3: "De (omgevings)vergunning geldt niet voor de tuin. De tuin mag niet voor horecadoeleinden worden gebruikt." Het is volgens ons ongewenst dat situaties (zoals in geval van de tuin 1e Jacob van Campenstraat 27hs) die zijn ontstaan door nalatige handhaving in de periode vóór 2018 met ingang van het nieuwe Bestemmingsplan gelegitimeerd worden.

Beantwoording opmerking 2:

Zoals aangegeven bij de beantwoording van opmerking 1, zal het nieuwe bestemmingsplan geen legaliserende werking hebben. Het bebouwen van de binnentuin is alleen toegestaan als het bestemmingsplan dit toestaat, danwel als voldaan wordt aan de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen. Als er geen vergunning is verleend voor een bijbehorend bouwwerk, het bestemmingsplan niet voorziet in het bouwwerk en het mag niet vergunningsvrij worden opgericht, dan zal dit bouwwerk ook in het nieuwe bestemmingsplan illegaal zijn. Hetzelfde geldt voor de erfafscheiding. Het gebruik van de onbebouwde tuinen voor bedrijfsdoeleinden – buitenruimte bij kinderdagverblijven uitgezonderd – is en blijft niet toegestaan. Op het moment dat de exploitant van de horecaonderneming op het adres Eerste Jacob van Campenstraat 27-hs de tuin gebruikt voor bedrijfsdoeleinden, dan betreffen dit activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het staat adressanten vrij om hiervoor een verzoek tot handhaving in te dienen.

Conclusie reactie:

Deze reactie geeft, tezamen met de reactie van adressant 16, aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan, zodat in paragraaf 3.2.3 de toelichting aansluit bij de regels.

2.30 Adressant 30

Opmerking 1:

Adressant is eigenaar van een groot deel van het pand Karel du Jardinstraat 33-35 (het Pand) dat in het vigerende Bestemmingsplan De Pijp 2005 de bestemming "Maatschappelijk" heeft, een bestemming die is overgehouden aan de tijd dat er het kantoor van de Gemeentelijke Sociale Dienst, Rayon Zuid, gevestigd was. Het Pand heeft een oppervlakte van circa 355 m2 en bestaat uit vijf bovengrondse bouwlagen en een kelder.

De afgelopen jaren is het niet mogelijk gebleken om het Pand opnieuw in te vullen conform de huidige bestemming "Maatschappelijk", waardoor er nu reeds geruime tijd sprake is van leegstand: zo staan de ruimtes op de tweede tot en met de vierde verdieping al een aantal jaren leeg. Een deel van het pand wordt thans bewoond op basis van anti-kraak-overeenkomsten. Door het in onbruik raken van het pand raakt de ruimtelijke kwaliteit en het aanzicht van de Karel du Jardinstraat verslechterd. Aangezien de afgelopen jaren de bovenste 3 verdiepingen van het Pand niet konden worden ingevuld conform de bestemming, heeft cliënt contact gezocht met het gemeentelijke transformatieteam en heeft daar het plan voorgelegd deze verdiepingen van het Pand te transformeren naar de functie "wonen". Het is het voornemen van cliënt om in het Pand op de tweede tot en met de vierde verdieping drie appartementen toe te voegen. De aanpassingen ten behoeve van deze appartementen zijn hoofdzakelijk inpandig en het gevelbeeld blijft ongewijzigd. Het gemeentelijk transformatieteam stond positief tegenover dit initiatief. Adressant

heeft een ruimtelijke onderbouwing bijgeleverd, waarin aangetoond wordt dat de woningen ter plaatse voldoen aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording opmerking 1:

Op 13 januari 2017 heeft adressant een aanvraag omgevingsvergunning ingediend (OLO 2749139) voor het wijzigen van de bestemming Maatschappelijk van de tweede, derde en vierde bouwlaag naar de bestemming Wonen. Hierbij is dezelfde ruimtelijke onderbouwing toegevoegd als meegezonden bij deze reactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Het bevoegd gezag, bestuurscommissie Zuid, heeft deze aanvraag omgevingsvergunning geweigerd vanuit het belang van het behoud van maatschappelijk vastgoed en het ontbreken van voorstellen tot transformatie die aansluiten bij de beleidskaders van de stad. Een eventueel positieve uitlating van het transformatieteam doet niets af aan deze weigering. Er is geen sprake van gewijzigde omstandigheden die aanleiding kunnen vormen om tot een ander oordeel te komen dan ten tijde van de weigering van de aanvraag omgevingsvergunning.

Conclusie reactie:

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

2.31 Adressant 31

Opmerking 1:

Sinds de opening van het Hotel Okura Amsterdam in 1971 bestaan er plannen om direct naast het hotel een operagebouw te bouwen. Uiteindelijk is deze opera er nooit gekomen; het bestemmingsplan van het verwachte culturele centrum werd veranderd. Dit heeft invloed gehad op de business van het hotel. Ook al zijn er tot op heden nog geen plannen voor uitbreiding of aanpassing, wil adressant verzoeken om bij eventuele toekomstige aanvragen voor dergelijke vergunning rekening te houden met deze geschiedenis en wellicht voor het hotel een uitzondering te maken van het horecaverbod dat in het bestemmingsplan is opgenomen.

Beantwoording opmerking 1:

Voor een ieder geldt dat bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening (afwijken van het bestemmingsplan) een afweging wordt gemaakt of het verlenen van de vergunning leidt tot een (onaanvaardbare) verslechtering van het woon- en leefklimaat. Bij deze afwegingen wordt voornamelijk gekeken naar omgevingsfactoren, wet- en regelgeving en beleidskaders. Historie van een locatie is pas relevant als er sprake is van belangrijke beschermenswaardige archeologische of cultuurhistorische waarden. Een historie als adressant aangeeft, zal dan ook geen rol spelen in de afweging om een vergunning te verlenen of te weigeren, nu deze niet ruimtelijk relevant is en tevens niet als te beschermen cultuurhistorische waarde te omschrijven valt.

In het voorontwerpbestemmingsplan is het horecaverbod opgenomen voor het gebied dat omschreven is als de Oude Pijp, grofweg begrensd door de Ceintuurbaan, Ruysdaelkade, Stadhouderskade en de Amsteldijk. Het hotel Okura is niet in dit gebied gelegen, maar dat wil niet zeggen dat horeca te allen tijde toegestaan zal zijn. Bij de aanvraag zal alsnog de afweging gemaakt worden of horeca ruimtelijk en beleidsmatig inpasbaar is. Indien deze afweging laat zien dat de effecten op het woon- en leefklimaat onaanvaardbaar groot zijn, dan kan ook buiten het gebied waar het horecaverbod geldt, een aanvraag voor nieuwe horeca geweigerd worden.

Conclusie reactie:

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

2.32 Adressant 32

Opmerking 1:

Het pand aan Stadhouderskade 159 heeft in het bestemmingsplan De Pijp 2005 de bestemming Gemengd en in het nieuwe bestemmingsplan De Pijp 2018 de bestemming Wonen. Verzocht wordt dit te wijzigen zodat er weer een bestemming Gemengd op het pand rust en hiermee de bedrijfsvoering van De Regenboog positief te bestemmen.

Beantwoording opmerking 1:

Conform de nota van uitgangspunten dient het bestemmingsplan te voorzien in het behoud van bestaande rechten, tenzij nieuwe inzichten leiden tot een aanpassing van bouw- en/of gebruiksmogelijkheden binnen een gebouw. Van het laatste is op deze locatie geen sprake; er zijn geen nieuwe inzichten die zouden kunnen leiden tot een beperking van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Conclusie reactie

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast, zodat de bestaande gebruiksmogelijkheden voor het pand op Stadhouderskade 159 behouden blijven.

2.33 Adressant 33

Opmerking 1:

In het plan is de hoofdgroenstructuur vermeld, waarbij alleen het Sarphatipark een rol vervult. Echter bestaat in Zuid ook de Hoofdbomenstructuur, waar bijvoorbeeld de Ceintuurbaan deel van uitmaakt. Het verzoek is om deze ook te vermelden, om het schaarse groen in de Pijp te borgen?

Beantwoording opmerking 1:

In de toelichting van het bestemmingsplan is een samenvatting van het Bomenbeleid van stadsdeel Zuid opgenomen. De hoofdbomenstructuur waaraan adressant refereert, is in dit Bomenbeleid opgenomen, maar niet in de toelichting opgenomen. Voor de volledigheid zal dit wel gedaan worden.

Conclusie reactie:

Deze reactie leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan: in de toelichting wordt de samenvatting van het Bomenbeleid Stadsdeel Zuid 2012 uitgebreid ten behoeve van het vermelden van de hoofdbomenstructuur.

2.34 Adressant 34

Opmerking 1:

Het bestuur van het Wijkcentrum De Pijp zou graag zien dat de bestemming van Gerard Doustraat 133 – 135 en 137 wordt veranderd in: Maatschappelijk. Het Maatschappelijk Vastgoed in Amsterdam wordt steeds schaarser onder andere door de druk op de woningmarkt. Het behoud van maatschappelijk vastgoed is belangrijk voor de stad, voor De Pijp. Wijkcentrum de Pijp is sedert vele jaren gehuisvest in de Gerard Doustraat en verdient dan ook bescherming . Adressant voelt zich daarin gesteund door de motie De Heer Nuijens die is aangenomen in de Raad op 7 juni 2017, waarin is gevraagd maatregelen te nemen waardoor het maatschappelijk

vastgoed wordt beschermd. Die bescherming kan dus gegeven worden door de bestemming in het nieuwe bestemmingsplan te wijzigen in M Maatschappelijk.

Beantwoording opmerking 1:

Ondanks dat de opmerkingen van adressanten gedeeld kunnen worden, zal het verzoek niet ingewilligd (kunnen) worden.

Zo zal de aanpassing van het bestemmingsplan naar de bestemming Maatschappelijk tevens inhouden dat de woningen op de bovengelegen bouwlagen worden wegbestemd. De bestemming zal dan ook moeten voorzien in het gebruiksrecht voor woningen op de hoger gelegen bouwlagen. Een bestemming Gemengd - 1, met de aanduiding 'maatschappelijk' zou eerder voor de hand liggen: de woningen zijn positief bestemd en in de plint mogen uitsluitend maatschappelijke voorzieningen komen.

Daarbij komt dat de bestemmingswijziging plaats zou vinden op verzoek van een huurder, zonder de toestemming van de eigenaar. Hiervoor zal de eigenaar zich eerst bereid moeten verklaren. Immers, er zijn geen garanties dat de huurder gedurende de planperiode in het pand zal blijven. Het beperken van de bestemming zou dan voor de verhuurder een belemmering in verhuurbaarheid opleveren en daarmee financieel nadeel opleveren. Dit nadeel dient dan door de gemeente Amsterdam tegemoetgekomen worden.

Overigens ziet de motie van dhr. Nuijens alleen op het eigen vastgoed van de gemeente Amsterdam, die reeds een maatschappelijke bestemming hebben. Hiervan is in onderhavig geval geen sprake.

Conclusie reactie:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Wel blijkt uit een toetsing aan het voorontwerpbestemmingsplan dat deze locatie per abuis deels de bestemming Wonen heeft verkregen. Dit zal worden aangepast naar de bestemming Gemengd – 1, zodat het Wijkcentrum in ieder geval positief bestemd wordt en de flexibiliteit in verhuurbaarheid die in het huidige bestemmingsplan aan het pand is toegekend, voor de eigenaar behouden blijft.