



## **Bestemmingsplan De Pijp 2018**

Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)



Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

## Inhoudsopgave

<b>A. Inleiding</b> .....	5
<b>B. Beantwoording zienswijzen</b> .....	6

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

## A. Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan De Pijp 2018 en het bijbehorend ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder middels een kennisgeving in de Staatscourant met ingang van 29 maart 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Op 11 april 2018 is de termijn van ter inzage legging middels een rectificatie kennisgeving in de Staatscourant gerectificeerd tot de periode 12 april tot en met 23 mei 2018. De vóór de rectificatie kennisgeving ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard.

Gedurende de periode van ter inzage legging is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 31 zienswijzen ingekomen. *Een aantal van de zienswijzen betreft gelijklopende, door meer mensen ingediende zienswijzen.*

- Eén zienswijze, nummer 6, is door de adressant zelf laten vervallen en deze adressant heeft daarvoor zienswijze nummer 17 in de plaats gesteld.
- Drie zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzage legging pro forma ingediend. Deze adressanten is, conform de gebruikelijke termijn daarvoor, twee weken de tijd gegeven om hun pro forma zienswijze inhoudelijk nader toe te lichten, tot uiterlijk 6 juni. Het betreft de zienswijzen nummer 20, nummer 21 en nummer 24. De adressanten van deze zienswijzen hebben hun pro forma zienswijze binnen deze termijn inhoudelijk toegelicht.

Daarmee zijn er per saldo in totaal 30 zienswijzen ontvankelijk geacht. De zienswijzen worden hierna puntsgewijs samengevat en voorzien worden van een beantwoording. *Alle gelijklopende zienswijzen worden daarbij in één keer behandeld.* Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen verzoeken ingediend om een zienswijze mondeling toe te lichten.

Op het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder zijn geen zienswijzen ingebracht.

In deze Nota van Beantwoording zijn de zienswijzen van burgers geanonimiseerd in verband met privacybescherming: het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd op internet.

## B. Beantwoording zienswijzen

### 1. Zienswijze 1

Adressant wenst een verruiming van de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Gemengd-1' voor het percelen Gerard Douplein 15-21 ten behoeve van horeca. Het nu leegstaande pand is volgens adressant voor detailhandel moeilijk verhuurbaar, vanwege het weinig aantal passanten op die locatie, het niet tot overeenstemming kunnen komen van de huurprijs en het niet kunnen verhuren van de panden als één geheel (zie advies B&O Retail).

#### Beantwoording

De bestemming is ten opzichte van het vorige bestemmingsplan niet gewijzigd. Uitgangspunt in voorliggend plan is om alleen bestaande horeca als zodanig te bestemmen (zie ook paragraaf 2.2.4 Horeca in de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan De Pijp 2018; de Nota van uitgangspunten is als Bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen). Gelet hierop, wordt het toekennen van nieuwe zelfstandige horecafunctie ter plaatse niet wenselijk geacht. In de door adressant genoemde omstandigheden wordt geen aanleiding gezien van dit beleid af te wijken. De bestemming "Gemengd-1" geeft naast detailhandel ook nog voldoende andere gebruiksmogelijkheden. Adressant heeft niet aannemelijk gemaakt dat de panden niet voor andere doeleinden gebruikt kunnen worden.

#### Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

## 2. Zienswijze 2

Adressant geeft aan dat het pand Tweede Jan van der Heijdenstraat 101 reeds meer dan 100 jaar in gebruik is geweest in een mengvorm van wonen en werken, waarvan zeker meer dan 50 jaar volledig als kantoor. In het vigerende bestemmingsplan is het gebouw, overeenkomst het huidige gebruik, aangeduid als 'gemengde doeleinden'. In het ontwerpbestemmingsplan is het gebouw daarentegen aangeduid als 'wonen' en is de bestemming 'gemengde doeleinden' vervallen. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen door aan het gebouw behalve de bestemming wonen over alle vier de bouwlagen ook een bedrijfs- en kantoorfunctie toe te kennen, kantoorgebruik ook op de derde en vierde bouwlaag.

### Beantwoording

Deze zienswijze is deels gegrond.

In het vigerend bestemmingsplan heeft dit pand de bestemming 'Gemengde doeleinden (GD)'. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand de bestemming 'Wonen'. Daarmee zouden de bestaande rechten om de eerste bouwlaag (begane grond) te gebruiken als niet-woonfunctie komen te vervallen, wat niet past bij de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan. De verbeelding zal daarom worden aangepast door de bestemming 'Wonen' van dit pand te vervangen door de bestemming 'Gemengd-1'.

Adressant verzoekt tevens om ook aan de hogere bouwlagen (1<sup>e</sup> etage en hoger) van het pand een bedrijfs- en kantoorfunctie toe te kennen. Volgens de gemeentelijke registratie wordt in de hogere bouwlagen gewoond en bevinden zich hier geen zelfstandige kantoor- of bedrijfsfuncties. Daarmee wordt geen aanleiding gezien om in het gehele pand zelfstandig kantoor- en bedrijfsgebruik mogelijk te maken. Een onzelfstandig kantoor of bedrijf in de vorm van werk-aan-huis wordt in het bestemmingsplan overigens mogelijk gemaakt.

### Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

### **3. Zienswijze 3**

Adressant is van mening dat de verleende omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor horeca-activiteiten op het adres Cornelis Troostplein 21 correct is verwerkt door op de verbeelding de functieaanduiding 'horeca van categorie 3' op te nemen. Echter in de bestemmingsomschrijving (artikel 11.1) behorend bij de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 11) is niet geregeld dat ter plaatse van die functieaanduiding horeca van categorie 3 is toegestaan. Adressant verzoekt dit te corrigeren.

#### Beantwoording

Deze zienswijze is gegrond.

In artikel 11 'Maatschappelijk' zal in artikel 11.1 'Bestemmingsomschrijving', ten behoeve van de vergunde zelfstandige horeca, worden toegevoegd "e. horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 3'".

#### Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.



Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

#### **4. Zienswijze 4**

Adressant verzoekt de panden Quellijnstraat 103 en 105, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, te bestemmen als 'Gemengd' met behoud van de functieaanduiding parkeergarage. De panden worden thans gebruikt als parkeergarage. De voorgenoemde bestemming 'Wonen' zonder de functieaanduiding parkeergarage zou neerkomen op het wegbestemmen van de functie van parkeergarage.

##### Beantwoording

Deze zienswijze is gegrond.

In het ontwerpbestemmingsplan hebben de beide panden de bestemming 'Wonen' met de nadere functieaanduiding 'parkeergarage (pg)' in de eerste bouwlaag toegestaan.

Eén van de algemene uitgangspunten voor het bestemmingsplan is dat het bestemmingsplan voorziet in het behoud van bestaande rechten. Het huidige bedrijfsmatige gebruik van de eerste bouwlaag van beide panden is tevens in overeenstemming met de vigerende bestemming 'Gemengde doeleinden'.

Het bestemmingsplan zal worden aangepast door de bestemming van de panden Quellijnstraat 103 en 105 van 'Wonen (W)' te wijzigen in 'Gemengd – 1 (GD-1)' met behoud van de functieaanduiding 'parkeergarage (pg)'.

##### Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

## 5. Zienswijze 5

Adressant geeft aan dat de parterres van de gebouwen Pieter Aertszstraat nummers 70 en 84 zijn (evenals de parterres van nummers 68, 72 en 80) sinds de bouw begin vorige eeuw onafgebroken als bedrijfsruimtes in gebruik geweest. De nummers 70 en 84 hebben in het vigerende bestemmingsplan De Pijp 2005 de bestemming 'Gemend (GD)'. In het ontwerpbestemmingsplan De Pijp 2018 hebben deze twee panden echter de bestemming 'Wonen (W)'. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en het administratieve en het feitelijke gebruik. Verzocht wordt daarom de bestemming van beide panden te herstellen in de vigerende, oorspronkelijke bestemming (bedrijfsruimte).

### Beantwoording

Deze zienswijze is gegrond.

Het bestemmingsplan zal worden aangepast door de bestemming van de panden Pieter Aertszstraat nummers 70 en 84 van 'Wonen (W)' te wijzigen in 'Gemengd – 1 (GD-1)'.

### Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

**6. Zienswijze 6**

Adressant heeft deze zienswijze laten vervallen en heeft daarvoor zienswijze nummer 17 in de plaats gesteld.

## 7. Zienswijze 7

Adressant richt zich tegen de bestemming "Tuin" en de aanduiding die voor zijn pand Ceintuurbaan 211h zijn vastgesteld. Volgens hem wordt hij met het voorliggende bestemmingsplan onnodig beperkt in zijn bestaande bouw mogelijkheden.

1. In het vorige plan kon hij nog zijn hele tuin bebouwen tot een hoogte van 3 meter. Op 16 november 2016 is aan hem een omgevingsvergunning verleend voor het geheel onder peil realiseren van een kelder. De overige bebouwing in de tuin zou op een later moment komen. Hij heeft deze bebouwing nodig omdat zijn echtgenoot arts is en een medische praktijk aan huis wil beginnen.
2. Verder worden door het voorliggende plan zijn vergunningsvrije bouw mogelijkheden ten onrechte beperkt. Daartoe voert hij aan dat in zijn belang onvoldoende is gewogen. Volgens hem is door de bestaande kelder geen sprake meer van een groenfunctie van de tuin en geen sprake van natuurlijke afwateringsfunctie meer. Ook kan niet meer gesproken worden van landschappelijke waarden die in stand moeten worden gehouden. De doelstellingen van het uitsluiten van bebouwing zijn voor zijn geval niet meer realiseerbaar. Volgens adressant heeft hij helemaal geen recht meer om vergunningsvrij te bouwen boven de grond vanwege de bestaande kelder.
3. Adressant meent dat binnen de bestemming "Tuin" gelet op de doeleindenomschrijving van die bestemming geen bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de woning kunnen worden gerealiseerd.

Adressant verzoekt om voor zijn perceel bebouwing tot 70 m<sup>2</sup> in het achtererf mogelijk te maken.

### Beantwoording

1. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kunnen andere bestemmingen en regels voor gronden worden vastgesteld. In het bestemmingsplan De Pijp 2005 kwam de feitelijke situatie vaak niet overeen met de planologische; de achtergevelrooilijn was vaak niet dezelfde lijn als de bestemmingsgrens. In enkele bouwblokken konden de hoofdgebouwen over de volledige hoogte worden uitgebreid de tuin in. Dit wordt, gelet op de wens de binnentuinen zo open mogelijk te houden, niet meer als wenselijk gezien. Om die reden zijn bestaande, nog onbenutte bouwrecht ontnomen.
2. Bij het beperken van de vergunningsvrije bouw mogelijkheden hebben de volgende aspecten een rol gespeeld:
  - De zorg van een goed woon- en leefklimaat van de bewoners; de Pijp kenmerkt zich door een hoge bebouwingsdichtheid. De ontstaansgeschiedenis heeft ertoe geleid dat er veel woningen op een klein oppervlak zijn gerealiseerd. Met gemiddeld 14.000 woningen per vierkante kilometer behoort de Pijp tot de dichtstgebouwde woonomgevingen van Amsterdam. Om toch iedere bewoner van de volkswijk te kunnen voorzien van voldoende buitenruimte, is centraal een park gerealiseerd en vormden de binnentuinen een belangrijk rustoord binnen de bouwblokken;
  - Het behoud van een cultuurhistorische waarde van de binnentuinen als onderdeel van een voor de 19e eeuw kenmerkende bouwstijl;
  - Het behoud van een stedenbouwkundig waardevolle verhouding tussen groen en grijs; verhoudingen tussen publieke en private ruimte: kleinere binnentuinen komen vaker voor bij bredere straten en bredere binnentuinen zijn mogelijk bij smalle straten;
  - Het anticiperen op klimaatveranderingen door het waterbergend vermogen van de binnentuinen op peil te houden. In het kader van Amsterdam Rainproof is een met een integraal hydrodynamisch model bekeken waar de stad kwetsbaar is voor extreme neerslag. Gezien de hoge mate van verharding van de Pijp en de hydrologische kenmerken (gemend rioolstelsel en afstand tot oppervlaktewater) is de gevoeligheid van de Pijp voor extreme neerslag goed verklaarbaar.

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

- De omstandigheid dat sommige belangen bij adressant geen rol meer kunnen spelen, omdat er een kelder is aangelegd, betekent niet dat de andere genoemde belangen, zoals het woon- en leefklimaat, de cultuurhistorische waarde en behoud van een stedenbouwkundig waardevolle verhouding tussen groen en grijs, niet meer aan de orde zijn. Gelet hierop zien wij geen aanleiding de planregeling aan te passen.
3. Gelet op de begripsomschrijving van “bijhorende bouwwerken” zijn deze bouwwerken een uitbreiding van het hoofdgebouw en zijn ze functioneel verbonden aan het hoofdgebouw. Dit betekent dat ze alleen voor dezelfde bestemming als het hoofdgebouw kunnen worden gebruikt. In zoverre hoeft strikt genomen de bestemming “Tuin” geen bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken. Wij erkennen echter dat het bestemmingsplan onder voorwaarden vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 3 van het Bor mogelijk wil maken. Gelet hierop is het duidelijker om binnen de bestemming “Tuin” bijbehorende bouwwerken in de doeleindenomschrijving op te nemen.

Conclusie

Het onderdeel 3 geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

## **8. Zienswijze 8**

Adressant verzoekt voor zijn pand aan de Tweede Jan van der Heijdenstraat 1 een hogere bouwhoogte op te nemen in het bestemmingsplan. Er is in het verleden een bouwvergunning voor een hoogte van 18,5 m verleend, terwijl het plan nu 16,5 m toestaat. Volgens adressant zijn er binnen het bouwblok meerdere panden die deze bouwhoogte hebben.

### Beantwoording

Blijkens de verbeelding is voor het desbetreffende pand een maximale bouwhoogte van 16,5 m toegestaan. Nu er een bouwvergunning is verleend voor een hogere bouwhoogte, zal de maximale bouwhoogte overeenkomstig de vergunning worden aangepast.

### Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

## 9. Zienswijze 9

Adressant heeft bezwaar tegen de dubbelbestemming die voor zijn tuin ter plaatse van het perceel aan de Van Ostadestraat 167-O is vastgesteld. Ten onrechte wordt adressant nu in zijn vergunningvrije bouwrecht tot 4 meter beperkt, terwijl hij al begonnen is met de aanbouw. Daarbij acht adressant van belang dat de tuin zeer diep is en de burens ook al 4 meter hebben uitgebouwd. Zij zou met een kleinere uitbouw een ingesloten gevoel krijgen. Verder valt adressant op dat op de verbeelding niet consequent de bestaande bebouwing is ingetekend. Onderhavige woning heeft al een aanbouw van 2,5 m maar deze is niet in de verbeelding opgenomen.

### Beantwoording

Bij het beperken van de vergunningvrije bouwmogelijkheden hebben de volgende aspecten een rol gespeeld:

- De zorg van een goed woon- en leefklimaat van de bewoners; de Pijp kenmerkt zich door een hoge bebouwingsdichtheid. De ontstaansgeschiedenis heeft ertoe geleid dat er veel woningen op een klein oppervlak zijn gerealiseerd. Met gemiddeld 14.000 woningen per vierkante kilometer behoort de Pijp tot de dichtstgebouwde woonomgevingen van Amsterdam. Om toch iedere bewoner van de volkswijk te kunnen voorzien van voldoende buitenruimte, is centraal een park gerealiseerd en vormden de binnentuinen een belangrijk rustoord binnen de bouwblokken;
- Het behoud van een cultuurhistorische waarde van de binnentuinen als onderdeel van een voor de 19e eeuw kenmerkende bouwstijl;
- Het behoud van een stedenbouwkundig waardevolle verhouding tussen groen en grijs; verhoudingen tussen publieke en private ruimte: kleinere binnentuinen komen vaker voor bij bredere straten en bredere binnentuinen zijn mogelijk bij smalle straten;
- Het anticiperen op klimaatveranderingen door het waterbergend vermogen van de binnentuinen op peil te houden. In het kader van Amsterdam Rainproof is een met een integraal hydrodynamisch model bekeken waar de stad kwetsbaar is voor extreme neerslag. Gezien de hoge mate van verharding van de Pijp en de hydrologische kenmerken (gemend rioolstelsel en afstand tot oppervlaktewater) is de gevoeligheid van de Pijp voor extreme neerslag goed verklaarbaar.

Voor zover adressant betoogt al begonnen te zijn met een aanbouw tot 4 meter, kan worden overwogen dat het ontwerpbestemmingplan daar niet aan in de weg staat. Zolang het bestemmingsplan De Pijp 2018 niet is vastgesteld kan er op grond van het Bor nog tot 4 meter vergunningsvrij worden aangebouwd.

Voor zover adressant het heeft over bestaande bebouwing, kan de vergunningsvrije aanbouw van 2,5 meter niet als bestaande bebouwing worden aangemerkt. Indien dat wel meegenomen zou worden en de bestemmingsgrens tot en met de aanbouw zou reiken, zou dit betekenen dat over de volledige hoogte kan worden gebouwd. Dat is niet wenselijk.

### Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

## 10. Zienswijze 10

10.1 Adressant richt zich in het algemeen tegen de beperking van bouwmogelijkheden in de binnentuinen. Volgens hem is elke vierkante meter te verdisconteren, vooral met de verplichting van groene daken of daktuinen.

### Beantwoording

Bij het beperken van de vergunningvrije bouwmogelijkheden hebben de volgende aspecten een rol gespeeld:

- De zorg van een goed woon- en leefklimaat van de bewoners; de Pijp kenmerkt zich door een hoge bebouwingsdichtheid. De ontstaansgeschiedenis heeft ertoe geleid dat er veel woningen op een klein oppervlak zijn gerealiseerd. Met gemiddeld 14.000 woningen per vierkante kilometer behoort de Pijp tot de dichtstgebouwde woonomgevingen van Amsterdam. Om toch iedere bewoner van de volkswijk te kunnen voorzien van voldoende buitenruimte, is centraal een park gerealiseerd en vormden de binnentuinen een belangrijk rustoord binnen de bouwblokken;
- Het behoud van een cultuurhistorische waarde van de binnentuinen als onderdeel van een voor de 19e eeuw kenmerkende bouwstijl;
- Het behoud van een stedenbouwkundig waardevolle verhouding tussen groen en grijs; verhoudingen tussen publieke en private ruimte: kleinere binnentuinen komen vaker voor bij bredere straten en bredere binnentuinen zijn mogelijk bij smalle straten;
- Het anticiperen op klimaatveranderingen door het waterbergend vermogen van de binnentuinen op peil te houden. In het kader van Amsterdam Rainproof is een met een integraal hydrodynamisch model bekeken waar de stad kwetsbaar is voor extreme neerslag. Gezien de hoge mate van verharding van de Pijp en de hydrologische kenmerken (gemend rioolstelsel en afstand tot oppervlaktewater) is de gevoeligheid van de Pijp voor extreme neerslag goed verklaarbaar.

Bovengenoemde belangen staan haaks op de belangen van de bewoners en ondernemers op de begane grond die een wens hebben aan- en uitbouwen te realiseren. In het kader van de belangenafweging, is ervoor gekozen om enige ruimte voor uitbreiding te blijven toestaan voor de bewoners en ondernemers op de begane grond. Om die reden is aan een strook van 2,5 meter afstand van de achterzijde van de hoofdbebouwing niet de dubbelbestemming "Waarde-Landschap" toegekend. Deze gronden zijn nog steeds als erf, dan wel achtererf, als bedoeld in het Bor aan te merken.

### Conclusie

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

10.2 Wat betreft de openbare ruimte en het verkeer wenst adressant dat vanwege de smalle straten in de Pijp alleen nog bestemmingsverkeer wordt toegestaan en daarbuiten alleen elektrisch verkeer. Verder wenst adressant een verbod om op de stoep te parkeren met (elektrische dan wel op andere brandstof rijdende) voertuigen.

### Beantwoording

Het in de smalle straten uitsluitend toestaan van bestemmingsverkeer en het daarbuiten alleen toestaan van elektrisch verkeer ligt buiten het bestemmingsplan. Het instellen van dit soort verkeersmaatregelen wordt geregeld met een verkeersbesluit. Het nemen van verkeersbesluiten volgt een eigen bestuurlijk traject met bijbehorende participatie. Het bestemmingsplan maakt dit soort verkeersmaatregelen binnen de bestemming(en) 'Verkeer' overigens overal mogelijk, zodat het bestemmingsplan dergelijke verkeersmaatregelen niet in de weg staat.



Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

Het verbieden van het op de stoep parkeren van (elektrische dan wel op andere brandstoffen rijdende) voertuigen wordt evenmin in het bestemmingsplan geregeld. Ook hiervoor geldt dat het bestemmingsplan dergelijke maatregelen niet in de weg staat.

Conclusie

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

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

## 11. Zienswijze 11

Adressant voert aan dat onder het vorige bestemmingsplan De Pijp 2005 onder de panden aan de Sarphatipark 106 en 108 een kelder mogelijk was. In 2016 is een omgevingsvergunning verleend voor de aanleg van een kelder onder de panden 104, 106 en 108. Deze vergunning is weliswaar in bezwaar ingetrokken, maar hiertegen is beroep ingesteld. Binnen de systematiek van het bestemmingsplan worden als bestaande kelder aangemerkt een kelder waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de terinzagelegging. Om die reden meent adressant belang te hebben bij aanpassing van het bestemmingsplan. Verzocht wordt om bij het vaststellen van het bestemmingsplan rekening te houden met het bouwvoornemen van adressant en het aanbrengen van een kelder nog mogelijk te maken.

### Beantwoording

In het bestemmingsplan is geregeld (artikel 9, lid 9.2.2, onder c, van de planregels) dat uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan. Onder bestaande kelders en/of souterrains worden begrepen (artikel 1, lid 1.17, van de planregels) 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.

Zoals adressant aangeeft is in 2016 een omgevingsvergunning verleend voor een kelder, maar is deze vergunning in bezwaar ingetrokken. Ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan is derhalve geen sprake van een verleende vergunning. Dat er daarvoor een vergunning is aangevraagd of dat adressant beroep heeft ingesteld tegen de weigering maken dat niet anders. Mocht in beroep de beslissing op bezwaar worden herroepen en de verleende omgevingsvergunning weer gaan herleven, dan zal de kelder in het kader van het bestemmingsplan als bestaand worden aangemerkt.

### Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

## 12. Zienswijze 12

Adressant richt zich tegen de bestemming “Maatschappelijk” voor het Afrikahuis, gelegen aan de Van Ostadestraat 270. De zienswijze is tweeledig. Enerzijds is volgens adressant niet de bestaande legale situatie positief bestemd. Hij doelt onder meer op de woonbestemmingen, de bouwhoogten en de bestaande bijgebouwen in de tuin. De functieaanduiding wonen is nu slechts ter plaatse van de kosterij opgenomen, terwijl deze functieaanduiding volgens adressant tevens bij de pastorie dient te worden vermeld. Voor de bestaande bijgebouwen wordt volgens de planregels uitgegaan van de feitelijke situatie ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Teneinde bewijsproblemen en -discussies te voorkomen acht adressant het juist dat de bestaande bijgebouwen in de tuin in de plankaart worden ingetekend. Anderzijds wil adressant een andere bestemming, omdat hij plannen heeft het gebouw te transformeren in voornamelijk woningen met aanvullend (kleine) kantoren en/of horeca. Volgens adressant is een maatschappelijke bestemming niet uitvoerbaar.

### Beantwoording

Met betrekking tot de woonbestemmingen wordt hier het volgende opgemerkt. In het nu geldende bestemmingsplan De Pijp 2005 heeft het perceel de bestemming “Maatschappelijk”. De gronden met de bestemming “Maatschappelijk” waren volgens de voorschriften aangewezen voor maatschappelijke voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening. Woningen waren in dat plan alleen toegestaan ter plaatse waar dit met de functieaanduiding ‘+w’ was aangeduid. Ter plaatse van de pastorie (Van Ostadestraat 270) was wonen derhalve niet toegestaan. Voor zover daar nu gewoond wordt, is dat geen bestaande legale situatie, zodat in het nieuwe bestemmingsplan geen woonfunctie in de pastorie is toegestaan. Dat geldt wel voor de kosterij (Hendrik de Keijzerstraat 9), waar voorheen dienstwoningen zaten en zelfstandige woningen aanvaardbaar zijn geacht. Ten aanzien van de bouwhoogten is uit de door adressant bijgevoegde bijlagen het volgende af te leiden:

- De kosterij (Hendrik de Keijzerstraat 9) heeft vijf verdiepingen. Hiervoor is in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 17 meter en een maximum goothoogte van 14 meter opgenomen;
- Het middendeel (de L-vorm tussen Hendrik de Keijzerstraat 9 en Van Ostadestraat 270) bestaat uit een kelder en een eerste verdieping. Hiervoor is in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 7,5 meter opgenomen;
- De pastorie (Van Ostadestraat 270) heeft drie verdiepingen. Hiervoor is een maximale bouwhoogte 10,5 meter opgenomen.

Dit betekent dat voor elke verdieping minimaal drie meter in acht is genomen. Adressant heeft niet verder onderbouwd, waarom dit onvoldoende is en niet strookt met de feitelijke situatie. De opgenomen bouwhoogtes komen bovendien overeen met het geldende bestemmingsplan De Pijp 2005.

Wat betreft de bijgebouwen geldt dat binnen het voorliggende plan gekozen is voor de systematiek om niet de bestaande bijgebouwen in de verbeelding op te nemen. Het gaat hier met name om bouwwerken die vergunningsvrij zijn opgericht. In het ontwerpplan is tevens een regeling opgenomen dat de bijgebouwen mogen worden gesloopt en op een andere locatie mogen worden herbouwd. Dit om een bepaalde mate van flexibiliteit te behouden. Met het intekenen van bijgebouwen zou dit niet mogelijk zijn. Bewijstechnisch gezien zal het aantonen van de feitelijke situatie ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet anders zijn dan in andere gevallen.

Voor zover adressant een andere bestemming wenst, zijn wij -daargelaten de omstandigheid dat de onlangs besproken plannen van adressant nog onvoldoende concreet zijn- nog steeds van mening dat voor (het overige deel van) het gebouw de maatschappelijke bestemming behouden dient te worden, gezien de locatie in De Pijp en de cultuurhistorische waarde van het gebouw. Zie ook pagina 26 van het

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

Haalbaarheidsonderzoek, dat als bijlage bij de zienswijze is gevoegd. Adressant heeft verder onvoldoende onderbouwd dat deze bestemming niet uitvoerbaar is.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

### 13. Zienswijze 13

Adressant voert aan dat de gebruiksmogelijkheden van zijn pand aan de Ferdinand Bolstraat 139hs ten onrechte in het ontwerpplan worden beperkt. Hierdoor worden de verhuur mogelijkheden beperkt. Adressant wil dat onverminderd dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening toegestaan zijn.

#### Beantwoording

In het bestemmingsplan De Pijp 2005 heeft het pand de bestemming "Gemengd" Binnen deze bestemming zijn ook onder andere wonen, detailhandel, detailhandel en bedrijven toegestaan. Dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening zijn toegestaan voor wat betreft de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder.

In het ontwerpbestemmingsplan De Pijp 2018 heeft het pand de bestemming "Gemengd - 2". Binnen deze bestemming zijn onder andere wonen, detailhandel en bedrijven toegestaan in bepaalde bouwlagen. (Maatschappelijke) dienstverlening is niet toegestaan aangezien er geen aanduiding voor dit perceel is opgenomen die dit gebruik toestaat. Deze bestemming "Gemengd - 2" geldt alleen voor winkelstraten de Ferdinand Bolstraat, de Albert Cuypstraat en de Van Woustraat. De enige functies die hier bij recht worden toegestaan, zijn detailhandel, inpandige fietsenstallingen en ambachtelijke bedrijven. Alle andere functies die aanwezig zijn, zijn met een aanduiding op de verbeelding aangegeven, of worden over het algemeen uitgesloten van nieuwe vestiging. Op deze wijze wordt het belang van deze straten als te behouden en te ontwikkelen stadsstraten en marktgebied onderstreept. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kunnen andere bestemmingen en regels voor gronden worden vastgesteld. Daarmee wordt geen aanleiding gezien op deze plek maatschappelijke dienstverlening toe te staan.

#### Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

#### **14. Zienswijze 14**

Adressant voert aan dat de hoogte van het pand aan de Lutmastraat 266 onjuist op de verbeelding is weergegeven. Het gebouw is hoger vanwege een kapje dat er ongeveer 50 jaar geleden op is geplaatst.

##### Beantwoording

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan heeft dit pand een maximale bouwhoogte van 12 meter. Dit is dezelfde maat als in het In het vigerend bestemmingsplan De Pijp 2005. Terug kijkend tot 1906 in de oude bouwvergunningen in het bouwarchief, is tot en met de laatste bouwtekening uit 1996 ook geen kap/kapje ingetekend. Dit leidt tot de conclusie dat het betreffende kapje is gerealiseerd zonder omgevingsvergunning, zodat het niet als zodanig in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

##### Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

### 15. Zienswijze 15

Adressant voert aan dat op de Eerste Jacob van Campenstraat 23 bg en Eerste Jacob van Campenstraat 25 bg en Frans Halsstraat 26A bg een detailhandel aanwezig is die de 300 m<sup>2</sup> netto overschrijdt. Hoewel zowel het nu vigerende bestemmingplan De Pijp 2005 als het ontwerpbestemmingsplan De Pijp 2018 deze grotere maat niet toestaat, verzoekt adressant deze gebruiksmogelijkheid op te nemen. Daartoe wordt van belang geacht dat de vestiging al sinds 'jaar en dag' daar op gelijke wijze is gevestigd en circa vanaf 1980 reeds gekoppelde adressen heeft. Verder wordt volgens adressant verkeersoverlast, nadelige gevolgen voor openbare ruimte, verkeer of anderszins planologisch niet verwacht.

#### Beantwoording

De door adressant aangevoerde adressen hebben alledrie de bestemming 'Gemengd - 1'. In de gebruiksregels voor deze bestemming is in artikel '5.3.5 Bestaande vestigingen' geregeld dat legaal bestaande vestigingen die groter zijn dan het geldende maximale vloeroppervlak en/of winkelvloer, zijn toegestaan en mogen worden voortgezet. Voor zover sprake is van legale vestigingen zijn de bestaande vloer- en winkelloppervlakken die groter zijn dan de maximale maten positief bestemd.

#### Conclusie

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

## 16. Zienswijze 16

Adressant heeft eerder een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend. Voor zover er in de Nota van beantwoording reacties op het voorontwerpbestemmingsplan De Pijp 2018 niet tegemoet is gekomen aan de inspraakreactie van adressant, dient de inspraakreactie als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Aan de zienswijze ligt een aantal argumenten ten grondslag, die door adressant in twee punten aan de orde worden gebracht.

- 16.1 Adressant geeft aan dat voor zover er in de Nota van beantwoording reacties op het voorontwerpbestemmingsplan De Pijp 2018 niet tegemoet is gekomen aan de inspraakreactie van adressant, de inspraakreactie als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

### Beantwoording

Voor zover in de zienswijze geen andere argumenten zijn aangedragen dan in de inspraakreactie, wordt hier verwezen naar de beantwoording in de Nota van beantwoording op voorontwerpbestemmingsplan De Pijp 2018.

### Conclusie

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

- 16.2 Ten aanzien van de 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat 140/Gerard Doustraat (157) geeft adressant aan dat in de inspraakreactie gevraagd is om de "Tuin" bestemming naar 'Gemengd-1' te wijzigen conform de bestaande situatie. Dit is niet gewijzigd met de redenering dat bestaande gebouwen mogen blijven bestaan of gesloopt en binnen de bestaande afmetingen teruggebouwd worden. Aangezien er aldus positief bestemd is en er geen sprake is van het geheel teniet doen van bebouwing, is er geen aanpassing doorgevoerd van het bestemmingsplan.

Adressant schetst dat de bestaande situatie een volledig volgebouwd erf van de 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat tot aan de Gerard Doustraat (157) betreft. De redenering dat bestaande gebouwen mogen blijven bestaan of gesloopt en binnen de bestaande afmetingen teruggebouwd mogen worden, wordt niet gevolgd. Dit doet volgens adressant geen recht aan de gewenste rechtszekerheid. Een dergelijk uitgangspunt kan alleen worden ingenomen voor situaties die voor gemeente bij het vaststellen van het bestemmingsplan niet bekend zijn. Wat hier niet het geval is. Daarom wordt verzocht de bestemming van de tuin alsnog te wijzigen in 'Gemengd-1' en hierbij de maximale bouwhoogte te laten aansluiten bij de aanvraag omgevingsvergunning die reeds op 27 oktober 2017 is ingediend. Voorafgaande aan de indiening heeft er vooroverleg plaatsgevonden over de aanvraag en is positief gereageerd op het plan en is het bouwplan op verzoek van de gemeente met de omgeving gecommuniceerd. Het past binnen een goede ruimtelijke ordening het bestemmingsplan aan te laten sluiten bij de feitelijke situatie.

Op grond van de belangenafweging kan naar de mening van adressant in redelijkheid niet worden geoordeeld dat er geen aanpassing dient plaats te vinden van het bestemmingsplan conform dit bouwplan/met de gewenste bebouwing en bouwhoogte.

### Beantwoording

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de binnentuinen zo groen mogelijk te houden. Om die reden is het bouwen van nieuwe bouwwerken uitgesloten binnen de bestemming "Tuin". De bestaande bijbehorende bouwwerken, meestal vergunningvrij opgericht, mogen blijven staan. De vergunningvrije bouwwerken zijn inderdaad bouwwerken die geen toestemming vereisen van de gemeente en om die reden niet bekend zijn. De enkele omstandigheid dat wij nu bij adressant op de hoogte zijn van de feitelijke situatie is geen aanleiding af te wijken van voornoemde systematiek. Met de planregeling over bestaande



Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

bijbehorende bouwwerken wordt naar onze mening voldoende aan de situatie van adressant recht gedaan.

Verder heeft adressant een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om af te wijken van het bestemmingsplan (De Pijp 2005). Deze procedure loopt nog. Wij zien pas aanleiding, overeenkomstig vaste jurisprudentie van de Afdeling, om een omgevingsvergunning in het bestemmingsplan te verwerken als sprake is van een verleende en onherroepelijke vergunning. Nu daar nog geen sprake van is, zien wij geen aanleiding de bestemming van het perceel 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat 140 aan te passen.

#### Conclusie

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

16.3 Ten aanzien van de binnentuinen geeft adressant aan dat in het ontwerpbestemmingsplan, ondanks de inspraakreactie, geen onderscheid is gemaakt tussen de binnentuinen behorende bij panden met een bedrijfsmatig gebruik en overige binnentuinen. De bestaande situatie is dat de binnentuinen bij panden met een bedrijfsmatig gebruik in de regel ofwel zijn bebouwd ofwel op den duur bebouwd zullen worden. De tuinen worden ook bij panden met een bedrijfsmatig gebruik nimmer gebruikt als siertuin maar worden voornamelijk als opslagruimte gebruikt waarbij veelal sprake is van een versteende situatie met veel troep.

Adressant is van mening dat met de handhaving van de regel van de binnentuinen bij panden met een bedrijfsmatig gebruik het doel niet wordt gediend om een beter woon- en leefklimaat te bewerkstelligen omdat er niet meer 'groen' zal komen. De gemeente kan überhaupt die sturing aan de daadwerkelijke invulling van het nagestreefde doel niet geven. Het doel dat de bewoners van de bovengenoemde etages hun woonklimaat uit de directe omgeving moeten halen en op de rust en ruimte van de binnentuinen zijn aangewezen wordt volgens adressant derhalve niet gehaald. In het kader van de belangenafweging daarentegen heeft een pand met een commerciële functie belang bij elke m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte. Adressant heeft om die reden een groot financieel belang bij het niet terugbrengen van de mogelijkheid van bebouwing in de binnentuinen. Bovendien biedt het uitbouwen van de begane grond voor de woning een voordeel omdat hiermee een extra buitenruimte ontstaat, waaraan groen kan worden toegevoegd en de opslag van de bedrijfsruimte aan het oog wordt onttrokken.

Door de (mogelijkheid van) bebouwing van de binnentuinen drastisch te beperken wordt de positie van de commerciële huurder ernstig beperkt aangezien deze minder m<sup>2</sup> aan (mogelijke) bedrijfsruimte ter beschikking zal krijgen. Daarnaast komt het ook de verhuurbaarheid van de panden door een verhuurder niet ten goede nu commerciële huurders sneller/eerder zullen uitwijken naar een locatie waar (grotere) uitbouw bij commerciële panden wel is toegestaan. Dit is zeker het geval wanneer een (mogelijke) huurder kan kiezen uit twee vergelijkbare locaties waarbij dergelijke omstandigheden de doorslag geven.

Tot slot worden door de gemeente meerdere doelen geformuleerd. Er wordt een doel geformuleerd om de Gemengde doelen in het Stadsdeel te behouden, alsmede een goede middenstand te behouden, en het eerdergenoemde doel om een woonklimaat voor de bewoners van de bovenwoningen te bevorderen.

In dit kader is adressant van mening dat het woonklimaat bevorderen een puur fictieve situatie betreft waar de gemeente zoals gezegd geen sturing in heeft en welk doel niet zal worden behaald bij panden met een commerciële functie, zodat het doel dient te wijken voor het geformuleerde doel om Gemengde doelen en een goede middenstand te behouden.

Het toepassen van de beperkende regel van de bebouwing in de binnentuinen bij panden met een commerciële functie levert vanwege de belangenafweging een niet gerechtvaardigde beperking op.

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

In de Nota van beantwoording reacties op voorontwerpbestemmingsplan De Pijp 2018 wordt naar de mening van adressant onvoldoende ingegaan, althans wordt niet voldoende duidelijk, waarom geen onderscheid gewenst is tussen de bebouwing in de binnentuinen met een commerciële functie en panden met een woonfunctie, zodat er geen sprake is van een deugdelijke motivering. Aldus verzoekt adressant alsnog met een wijziging van het bestemmingsplan te komen, danwel een deugdelijke motivering te geven omtrent de bebouwing van binnentuinen.

#### Beantwoording

Zoals op pagina 54 van de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven, is de regeling voor de binnentuinen de uitkomst van een brede belangenafweging geweest. Daarbij gaat het om de uitbreidingswens die bestaat bij zowel bewoners als ondernemers. Deze wens staat in bepaalde gevallen haaks op de andere belangen die worden gevormd door de zorg van een goed woon- en leefklimaat, het behoud van een cultuurhistorische waarde van de binnentuinen als onderdeel van een voor de 19e eeuw kenmerkende bouwstijl, het behoud van een stedenbouwkundig waardevolle verhouding tussen groen en grijs en het anticiperen op klimaatveranderingen door het waterbergend vermogen van de binnentuinen op peil te houden. Deze belangen zijn allen gediend bij het tegengaan van verregaande verdichting van de binnentuinen. Hoewel het "op slot zetten" van de binnentuinen hierbij de beste remedie zou zijn, is er in het kader van de afweging van belangen voor gekozen om enige ruimte voor uitbreiding te blijven toestaan voor de bewoners en ondernemers op de begane grond.

De stelling van adressant dat de regeling op gespannen voet staat met het behoud van de (kleinschalige) functiemenging en een goede middenstand, wordt niet gedeeld. Dat geldt ook als het gaat om het door adressant gestelde dat de beperkende regel van de bebouwing op de binnentuin bij panden met een commerciële functie vanwege de belangenafweging een niet gerechtvaardigde beperking oplevert. Met deze regeling gelden voor ondernemers en bewoners immers dezelfde beperkingen c.q. rechten.

#### Conclusie

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

## 17. Zienswijze 17

Adressant heeft eerder zienswijze nummer 6 ingediend over het adres Van Woustraat 74, waarin verzocht werd de bestemming horeca 4 voor dit adres in het definitieve bestemmingsplan te wijzigen in een passende, niet-horecabestemming.

Adressant verzoekt in deze zienswijze eveneens de voorgestelde bestemming van horeca 4 voor het adres Van Woustraat 74 te schrappen en in het definitieve bestemmingsplan te wijzigen in een passende niet-horecabestemming, bijvoorbeeld gemengde doeleinden 2. Voor het schrappen van de bestemming horeca geeft adressant de volgende gronden.

1. Adressant wijst op de uitspraak van de rechtbank van Amsterdam van 13 maart 2018, waarin de rechtbank heeft bepaald dat voor de Van Woustraat 74 het gebruiksovergangsrecht van artikel 18, tweede lid, van de planregels van het bestemmingsplan De Pijp 2005 niet van toepassing is en dientengevolge de huidige exploitatievergunning voor horeca 4 ter plaatse onterecht is verleend. Volgens adressant is daarmee het gebruik als horeca strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Omdat het nieuwe bestemmingsplan in de Noord-Pijp ook geen uitbreiding van horeca meer mogelijk maakt, wordt verzocht de bestemming horeca 4 voor de Van Woustraat 74 in het definitieve bestemmingsplan te wijzigen in een passende, niet-horecabestemming.
2. Los van de uitspraak van de rechtbank vormt het bij de gemeente bekende overlast- en handhavingss dossier van de huidige exploitant volgens adressant een belangrijke grond om de bestemming uit het ontwerpbestemmingsplan te schrappen. Op 31 oktober 2017 is een last onder dwangsom opgelegd naar aanleiding van door inspecteurs geconstateerde overlast en onrechtmatige terrasexploitatie. Recentelijk, op 7 mei 2018, is voor de tweede keer een last onder dwangsom opgelegd, naar aanleiding van onrechtmatige terrasexploitatie. Ook na aanzegging van inning naar aanleiding van twee nieuwe overtredingen na 7 mei, volhardt het bedrijf tot op heden in deze overtreding. Wij verwijzen u naar de afdeling Handhaving van de gemeente voor de laatste stand van zaken (inspectie tijdens het Pinksterweekend). Volgens adressant valt daarmee uit het dossier op te maken dat de exploitant keer op keer in overtreding is, naar eigen zeggen omdat het anders niet mogelijk is een rendabele exploitatie te voeren. Los van dat dit geen valide argument is voor overtredingen, geeft het wel aan dat dit type horecaexploitatie, eetcafé met alcohol dat valt onder horeca IV, ruimtelijk redelijkerwijs niet in te passen is op het betreffende adres zonder dat dit tot overlast leidt. Het overlast- en handhavingss dossier vormen volgens adressant een onoverkomelijke belemmering om aan te tonen dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast door deze bestemming.
3. Mocht de Raad van State in het door de gemeente aangebrachte beroep de uitspraak van de rechtbank van Amsterdam herroepen, ook dan betoogt adressant dat de bestemming niet mogelijk is op basis van de vrijstellingsruimte, aangezien er in 2009 reeds op Van Woustraat 92 horeca is bestemd. Met een bestemming voor Van Woustraat 74 wordt het maximale aandeel van 25% horeca in de straatwand overschreden.

Zou de Raad van State ook die omstandigheid wegend oordelen dat de huidige vergunning onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dient dit gebruik vanwege de rechtszekerheid *in beginsel* positief bestemd te worden in een nieuw bestemmingsplan. Het opnieuw – voor een tweede maal – onder het overgangsrecht brengen van de situatie is immers *in beginsel* niet toegestaan. Toch bestaan er volgens adressant ook dan evenmin automatisch gerechtvaardigde rechten en verwachtingen op een positieve bestemming.

Volgens adressant biedt de wet ruimte om *niet* voor positieve bestemming van bestaand legaal gebruik te kiezen. Hiervoor is in elk geval vereist dat de gerechtvaardigde verwachting bestaat dat het bestaand gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. Gezien de doorlooptijd van horecaondernemingen in de Noord-Pijp achten wij het aannemelijk dat het bestaand gebruik in elk geval binnen de komende planperiode wordt beëindigd.

Op het betreffende adres zijn er in de afgelopen dertien jaar drie verschillende horecazaken gevestigd, de huidige inclusief, een gemiddelde van nog geen vijf jaar. Wij verzoeken u daarom op deze grond de voorgenomen bestemming te herzien en te wijzigen in de bestemming die het adres in het huidige bestemmingsplan heeft: gemengde doeleinden, niet opgenomen in de lijst met horeca.

Zou u zelfs aan dit verzoek niet tegemoet menen te kunnen komen, dan verzoeken wij u persoonsgebonden overgangsrecht voor dit perceel op te nemen, waarbij er bij beëindiging van het gebruik door de huidige exploitant een einde komt aan de horeca-activiteiten op dit adres. Dit zou ook in overeenstemming zijn met het (door de rechter verworpen) verweer van het stadsdeel in de bestuursrechtelijke procedure, dat er sprake is van overgangsrecht. Overgangsrecht is immers gericht op het beëindigen van het niet-bestemde gebruik onder waarborg van de belangen van de huidige gebruiker. Het mogelijk maken om de exploitatievergunning opnieuw (tegen betaling) over te dragen is strijdig met dat doel.

4. Tot slot kan bestaand gebruik dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan van het overgangsrecht volgens adressant worden uitgesloten via de in de rechtspraak gesanctioneerde zogenaamde Etten-Leur clausule. Deze clausule houdt in dat in het nieuwe bestemmingsplan expliciet is bepaald dat het gebruik dat strijdig was met het voorgaande bestemmingsplan van het overgangsrecht wordt uitgesloten. Adressant verzoekt daarom om in het definitieve bestemmingsplan een dergelijke clausule op te nemen die expliciet bepaalt dat het gebruik dat strijdig was met het voorgaande bestemmingsplan van het overgangsrecht wordt uitgesloten.

### Beantwoording

#### *Ad 1.*

Het bestemmingsplan De Pijp, uitwerking 2 (dat gold voor De Pijp 2005) stond ter plaatse horeca toe. Per ongeluk is in het BP De Pijp 2005 geen horeca mogelijk gemaakt, terwijl er steeds horeca is geweest. Horeca 4, de lichtste vorm van horeca, wordt ter plaatse echter nog steeds aanvaardbaar geacht. Dat de rechtbank heeft geoordeeld dat het bestaande gebruik niet onder de bescherming van het overgangsrecht van het bestemmingsplan De Pijp 2005 is te brengen, hetgeen betekent dat de exploitatievergunning ten onrechte is verleend, doet hieraan niet af. Er is hoger beroep ingesteld tegen deze uitspraak. Verder heeft er ter plaatse steeds horeca plaatsgevonden. In hetgeen is aangevoerd wordt geen aanleiding gezien om de bestaande horeca-activiteiten weg te bestemmen. De horeca op deze locatie wordt dan ook niet als nieuwvestiging gezien.

#### *Ad 2.*

De stellingname van adressant dat het betreffende type horecaexploitatie, eetcafé met alcohol dat valt onder horeca IV, ruimtelijk redelijkerwijs niet in te passen is op het betreffende adres zonder dat dit tot overlast leidt en dat het overlast- en handhavingdossier een onoverkomelijke belemmering vormen om aan te tonen dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast door deze bestemming, wordt niet gedeeld. Horeca IV is de lichtste vorm van horeca met het minste impact voor het woon- en leefklimaat. Voor zover adressant overlast ervaart, kan de vraag worden gesteld in hoeverre de gebruiksactiviteiten van bedoelde exploitant nog als horeca IV kunnen worden aangemerkt. Dit is echter een vraag die bij de handhaving aan de orde komt en die bij de vraag of horeca IV hier ter plaatse in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

#### *Ad 3.*

In artikel 6, lid 6.4.2, van de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van horecagebruik. Er wordt voor voorliggend perceel geen gebruik gemaakt van deze afwijkingsbevoegdheid, aangezien de horecabestemming bij recht is toegekend. Aan de voorwaarde dat maximaal 25 % van de straatwand uit horeca mag bestaan, wordt nu niet getoetst.

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

Voor zover adressant stelt dat aannemelijk is dat binnen de planperiode het gebruik voor horeca gestaakt zal worden aangezien ter plaatse verschillende horecazaken gevestigd zijn geweest, wordt dat standpunt niet gedeeld. Indien gebruik onder de bescherming van het overgangsrecht valt, mag dat gebruik (mits gelijk in omvang) worden voortgezet, ook door een nieuwe exploitant. Aangezien wij geen bericht hebben van de exploitant dat hij zijn zaak gaat beëindigen, van de eigenaar geen bericht dat hij het pand voor andere doeleinden wil gaan verhuren en wij geen aanleiding zien om ambtshalve handhavend op te treden tegen het huidige gebruik, zien wij geen aanleiding dit perceel voor een tweede maal onder het overgangsrecht te brengen, laat staan onder persoonlijk overgangsrecht.

*Ad 4.*

Het overgangsrecht voor gebruik in de planregels is overeenkomstig artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 30, lid 30.2, onder d, van de planregels voorkomt dat gebruik dat in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan onder de bescherming van het overgangsrecht van het voorliggende bestemmingsplan valt.

*Conclusie*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

## 18. Zienswijze 18

Adressant maakt bezwaar tegen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen uitbreiding van mengformules van 20% naar 30% van het winkelvloeroppervlak. Daarvoor worden meerdere redenen aangegeven.

- Aangegeven wordt dat, nadat door adressant een inspraakreactie van deze strekking op 29 september 2017 op het voorontwerpbestemmingsplan is ingediend, door het bestuur in de nota van beantwoording daartegen is aangevoerd dat 'de drukte al bekend was ten tijde van het opstellen van het Horecabeleid stadsdeel Zuid 2011, waardoor er geen sprake kan zijn van een bijzondere situatie.' Volgens adressant is dit een onjuiste aannahme gezien de feitelijke ontwikkeling van de drukte in Amsterdam;
- Verwezen wordt naar de toelichting op het bestemmingsplan, waarin in paragraaf 3.3.4 'Horeca, Uitbreiding horeca' het startdocument *Stad in Balans* wordt aangehaald en wordt gezegd dat 'in de Noord-Pijp de bestaande balans wordt behouden en waar mogelijk, te verbeteren. Dit is onder andere gedaan door de bestaande horeca vast te leggen en nieuwe horeca niet langer in het bestemmingsplan te voorzien';
- Het Gebiedsplan De Pijp 2017 meldt dat 'relatief veel bewoners van De Pijp vinden dat hun buurt achteruit gaat door drukte, overlast en troep op straat'.

Volgens adressant is het daarmee evident dat de situatie en het beleid van 2011 niet meer leidend kunnen zijn voor een toekomstgericht beleidsdocument als het bestemmingsplan. In die zin kan het besluit van de burgemeester uit februari 2015 om voor mengformules tot 20% dan wel 20 m<sup>2</sup> waar geen alcohol wordt geschonken niet langer een exploitatievergunning te verplichten, worden gezien als een correctie op het Horecabeleid stadsdeel Zuid 2011.

Adressant acht uitbreiding van het vloeroppervlak voor mengformules ook onwenselijk gezien een aantal gemeentelijke voornemens. Daarbij wijst adressant op het gemeentelijke 'Rapport sturen op een divers winkelgebied, Bevindingen bestuursopdracht' (28 februari 2017), waarin enkele mogelijke aanscherpingen van de regeling voor mengformules worden genoemd, op enkele concrete situaties waar het terugdringen van negatieve effecten van mengformules gewenst zou zijn en op de intenties die bij de coalitieplannen voor het nieuwe gemeentebestuur aan de orde zijn. De beslissing tot uitbreiding van mengformules in het ontwerpbestemmingsplan is volgens adressant contraproductief aan deze voornemens en leidt tot meer monocultuur en een vorm van 'virtuele leegstand' in de vorm van slecht bezochte burger tenten waarvan de financiële bedrijfsvoering onduidelijk is. Winkeliers met reguliere detailhandel (duurzame consumentenproducten, zoals kleding en schoenen, dagelijkse inkopen) klagen terecht over een gebrek aan aanvullend winkelaanbod bij de komst van de zoveelste snelle koffiezaak of burgerbar.

Adressant concludeert dat de uitbreiding van mengformules in het ontwerpbestemmingsplan onrechtmatig is, strijdig is met het APV-besluit van de burgemeester, beleidsmatig onvoldoende is onderbouwd en ingaat tegen de ontwikkelingen van de stad. Verzocht wordt daarom om de voorgestelde uitbreiding in het definitieve bestemmingsplan niet over te nemen voor wat betreft mengformules in de (Noord-)Pijp, of ten minste het gebied waar adressant zich voor inzet, en de mogelijke ruimte daar beperkt te houden tot 20% van de winkel tot een maximum van 20 m<sup>2</sup>. Ook verzoekt adressant in het bestemmingsplan op te nemen dat men voor de horeca-activiteiten geen andere openingstijden claimt dan voor de winkel, dat de mengformule alcoholvrij dient te zijn en dat er geen extra mengformules met exploitatievergunning worden toegestaan.

### Beantwoording

De conclusie van adressant dat de uitbreiding van mengformules tot 30% van het winkelvloeroppervlak in het bestemmingsplan onrechtmatig is, wordt niet gedeeld. Zoals aangegeven in de beantwoording van de eerder door adressant ingediende inspraakreactie over dit onderwerp, betreft het een voorzetting van reeds bestaand beleid. Evenmin wordt gedeeld dat het APV-besluit van de burgemeester in februari 2015 om voor mengformules tot 20 m<sup>2</sup> dan wel 20% zonder alcohol, niet langer een

exploitatievergunning te verplichten, een correctie zou betekenen op het Horecabeleid stadsdeel Zuid 2011. Het betreffende besluit had als doel de regeldruk voor kleinere mengformules te verminderen. Omdat voor het overige zowel de randvoorwaarden in de APV als de ruimtelijke randvoorwaarden uit het beleid onveranderd van toepassing zijn gebleven, wordt niet ingezien dat het betreffende besluit een correctie op het mengformule-beleid zou zijn. Zoals eveneens aangegeven in de beantwoording van de eerder door adressant ingediende inspraakreactie over dit onderwerp, betreft het toepassen van de maximum maat voor mengformules van 30 m<sup>2</sup> het uitvoeren van het van toepassing zijnde beleid, zodat van onvoldoende onderbouwing van de uitbreiding tot 30 m<sup>2</sup> geen sprake is. In het coalitieakkoord 'Een nieuwe lente en een nieuw geluid' van mei 2018 zijn afspraken gemaakt over de politieke uitgangspunten voor de komende bestuursperiode. Die afspraken betreffen onder andere de door adressant genoemde aspecten, maar een en ander moet nog concreet worden uitgewerkt

Overigens kunnen mengformules, zoals aangegeven in de beantwoording van de inspraakreactie van adressant met betrekking tot dit onderwerp, ook bijdragen aan het beter exploitabel maken (en daarmee bestaansrecht geven) aan kleinschalige(r) detailhandel die anders uit het straatbeeld zou verdwijnen. Dat kan juist bijdragen aan (het behoud en het bevorderen van) de balans en de functiemenging. Daarom worden mengformules als ondergeschikt gebruik aanvaardbaar geacht.

Aan het verzoek van adressant om in het bestemmingsplan op te nemen dat men voor de horeca-activiteiten geen andere openingstijden claimt dan voor de winkel wordt reeds voldaan. Zowel in het bestemmingsplan (artikel 1.68 Ondersteunende horeca) als in de APV is dit reeds al randvoorwaarde opgenomen.

Voor zover adressant stelt dat mengformules alcoholvrij moeten zijn, wordt ook daaraan voldaan. Mengformules mogen volgens het hierboven genoemd beleid niet groter zijn dan 30 m<sup>2</sup>. Op grond van de Drank- en Horecawet geldt voor het verstrekken van alcoholhoudende drank een minimum oppervlakte vereist van 35 m<sup>2</sup>. Nu in het horecabeleid de norm onder het minimumvereiste van de Drank- en Horecawet is bepaald, is een mengformule altijd alcoholvrij. De vrees van adressant is daarmee ongegrond. Op grond van de APV gaat het bij de exploitatievergunningplichtige mengformules om mengformules die groter zijn dan 20 m<sup>2</sup> tot het maximum van 30 m<sup>2</sup>. Net als voor de kleinere mengformules gelden ook voor deze mengformules altijd zowel de ruimtelijke randvoorwaarden uit het bestemmingsplan als de andere randvoorwaarden uit de APV. Op grond van de APV geldt wel de extra randvoorwaarde van de plicht op een exploitatievergunning. Omdat daarmee voldoende sturingsinstrumenten voorhanden zijn, heeft de door adressant verzochte toevoeging in het bestemmingsplan ons inziens geen meerwaarde.

#### Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

### 19. Zienswijze 19

Adressant geeft aan dat de bestaande supermarkt van aan de Ferdinand Bolstraat 89 niet positief is bestemd in het ontwerpbestemmingsplan, aangezien het supermarkt-gebruik ter plaatse binnen de toepasselijke bestemmingen niet toegestaan omdat de functieaanduiding 'supermarkt' op de verbeelding ontbreekt. De bestaande supermarkt heeft bovendien een groter winkelvloeroppervlak en groter bruto vloeroppervlak dan ter plaatse toegestaan. Verder zijn voor deze bestaande supermarkt meer dan twee panden samengevoegd.

De bestaande supermarkt is legaal aanwezig en het huidige bestemmingsplan "De Pijp" staat het supermarkt-gebruik ter plaatse toe. Nu er geen enkele intentie is om het supermarkt-gebruik binnen de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan te beëindigen (integendeel, de nieuwe supermarkt heeft haar deuren pas recent geopend), is wegbestemmen van de supermarkt niet aan de orde.

Adressant verzoekt daarom het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het thans ter inzage liggende ontwerpplan gewijzigd vast te stellen door de bestaande, legale supermarkt aan de Ferdinand Bolstraat positief te bestemmen, zowel wat betreft de gebruiksregels als wat betreft de bouwregels. Daarbij geeft adressant, uit het oogpunt van rechtszekerheid, de voorkeur aan om de supermarkt op te nemen binnen één enkelbestemming in plaats van drie afzonderlijke enkelbestemmingen ("Gemengd-2", "Gemengd-1" en "Tuin").

#### Beantwoording

Vastgesteld kan worden dat de bestaande supermarkt legaal aanwezig is. Ten onrechte is de aanduiding "supermarkt" niet opgenomen. Verder wordt erkend dat voor zover het perceel is volgebouwd de bestemming "Tuin" geen passende bestemming is. De verbeelding zal derhalve overeenkomstig de bestaande situatie worden aangepast. Voor het gehele perceel Ferdinand Bolstraat 89-91 en Eerste Jan Steenstraat 84-88 zal de bestemming "Gemengd – 2" worden opgenomen met de aanduiding "supermarkt (su)".

#### Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.



## 20. Zienswijze 20

20.1 Adressant geeft aan dat zich op de begane grond onder de bij onderdeel 1 van deze zienswijze bedoelde kantoorruimten aan de Ferdinand Bolstraat 91B een supermarkt. Deze supermarkt valt in drie afzonderlijke enkelbestemmingen, te weten ('Gemengd-2', 'Gemengd-1' en 'Tuin').

Binnen de enkelbestemmingen 'Gemengd-2' en 'Gemengd-1' is het gebruik ten behoeve van een supermarkt uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt'. Op de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt echter deze functieaanduiding. Aan- en uitbouwen ter plaatse van de enkelbestemming 'Tuin' mogen (uitsluitend) worden gebruikt ten behoeve van de functies in het hoofdgebouw. De bestaande supermarkt is derhalve binnen geen van de enkelbestemmingen positief bestemd.

Daarnaast gelden voor gronden met de enkelbestemmingen 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2' maximum winkelvloeroppervlakken en maximum vloeroppervlakken en maximum aantallen samen te voegen panden. De bestaande supermarkt heeft een groter winkelvloeroppervlak en groter bruto vloeroppervlak dan ter plaatse is toegestaan, terwijl voor deze bestaande supermarkt meer dan twee panden zijn samengevoegd.

Verzocht wordt daarom het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd vast te stellen door het bestaande, legale supermarktgebruik aan de Ferdinand Bolstraat positief te bestemmen, zowel wat betreft gebruiksregels als wat betreft de bouwregels.

### Beantwoording

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 19.

### Conclusie

Voor de conclusie van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de conclusie van zienswijze nummer 19.

20.2 Adressant merkt op dat 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. Op de eerste verdieping (adres: Eerste Jan Steenstraat 84A-I) bevindt zich kantoorruimte die wordt verhuurd aan een onderzoeksbureau. Op de tweede, derde en vierde verdieping (adres: Eerste Jan Steenstraat 84A-II t/m 84A-IV) bevindt zich een flexibel kantorenconcept, waarbij de kantoorruimte wordt verhuurd vanaf 30 m<sup>2</sup> tot (maximaal) de totale oppervlakte van de drie verdiepingen bij elkaar.

Volgens adressant valt in het ontwerpbestemmingsplan de locatie van de kantoorruimte op de verdiepingen binnen drie afzonderlijke enkelbestemmingen waarbinnen het bestaande kantoorgebruik op de verdiepingen niet wordt toegestaan:

- Voor zover de bestaande kantoorruimte de bestemming 'Gemengd – 2' heeft (zijde Ferdinand Bolstraat), is middels een specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3' uitsluitend kantoorgebruik in de tweede bouwlaag (dus de eerste verdieping) toegestaan, en dus niet op de tweede, derde en vierde verdieping;
- Voor zover de bestaande kantoorruimte de bestemming 'Gemengd – 1' heeft (zijde Eerste Jan Steenstraat), staat op de verbeelding eveneens een specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3'. In de planregels ontbreekt echter een met deze aanduiding corresponderende planregel, zodat hier op de verdiepingen geheel geen kantoorgebruik is toegestaan.
- Voor zover de bestaande kantoorruimte is gevestigd in een aan- of uitbouw met de bestemming 'Tuin, is hier kantoorgebruik uitsluitend toegestaan voor zover deze functie in het hoofdgebouw is toegestaan.
- Voor 'kantoor' binnen de bestemmingen 'Gemengd – 2' en 'Gemengd – 1' geldt een maximum bvo van 300 m<sup>2</sup> per vestiging. Weliswaar zijn de op het moment van

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan bestaande grotere vestigingen toegestaan, maar dit geldt uitsluitend voor de vestigingen zoals op dat moment aanwezig. Onduidelijk is of het flexibele kantorenconcept in haar geheel als één vestiging kan worden gezien, die onder deze uitzondering voor bestaande grotere vestigingen zou vallen.

- In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat ten behoeve van niet-woonfuncties binnen de enkelbestemming 'Gemengd – 1' maximaal twee panden mogen worden samengevoegd. Voor de gronden met de enkelbestemming 'Gemengd – 2' voor zover gelegen tussen de Albert Cuypstraat en de Ceintuurbaan geldt dat ten behoeve van niet-woonfuncties maximaal drie panden mogen worden samengevoegd. Ten behoeve van de kantoorruimte zijn meer panden samengevoegd dan in deze planregels toegelaten.

In de eerder ingediende inspraakreactie is er door adressant reeds op gewezen dat het bestaande kantoorgebruik niet positief is bestemd. In de reactie daarop is gesteld dat de verdiepingen (met uitzondering van de eerste verdieping van de panden aan de Ferdinand Bolstraat) zouden zijn geregistreerd als woningen. Het is adressant echter niet duidelijk naar welke 'registratie' hier is verwezen, maar volgens adressant is dat ook niet relevant. Daarbij verwijst adressant naar de situatie zoals die expliciet is vergund in de bouwvergunning met vrijstelling van het bestemmingsplan van 27 juni 2002 (kenmerk 31-01-5194). Verzocht wordt daarom het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd vast te stellen door de bestaande, legale kantoorruimte op de eerste, tweede, derde en vierde verdiepingen op de hoek Ferdinand Bolstraat en Eerste Jan Steenstraat positief te bestemmen, zowel wat betreft de gebruiksregels als wat betreft de bouwregels.

#### Beantwoording

Uit de vergunning van 27 juni 2002 komt niet naar voren dat op de genoemde verdiepingen kantoren aanwezig zijn. In het bestemmingsplan De Pijp 2005 hadden de percelen de bestemming "Gemengde Doeleinden" die kantoren alleen op de eerste bouwlaag toestond. Gelet moet worden geconcludeerd dat het gebruik voor kantoren in de andere bouwlagen illegaal is. We zien dan ook geen aanleiding om dit gebruik als zodanig te bestemmen. Dit betekent dat er evenmin aanleiding bestaat om grotere vestigingen dan 300 m<sup>2</sup> positief te bestemmen.

Zoals aangegeven bij de beantwoording van zienswijze 19 (en onderdeel 1 van deze zienswijze), zal de bestemming van het gehele perceel Ferdinand Bolstraat 89-91 en Eerste Jan Steenstraat 84-88 ten behoeve van de bestaande supermarkt worden aangepast in de bestemming "Gemengd – 2" met de aanduiding "supermarkt (su)". Aansluitend daarop zal de bestemming van het perceel Eerste Jan Steenstraat 84A eveneens worden aangepast in de bestemming "Gemengd – 2", met behoud van de reeds op de verbeelding staande aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3'.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

- 20.3 Volgens adressant valt één en hetzelfde supermarktgebruik (onderdeel 1 van deze zienswijze) en kantoorgebruik (onderdeel 2 van deze zienswijze) in het ontwerpbestemmingsplan in drie afzonderlijke enkelbestemmingen. Daarmee is in praktijk sprake van een niet waarneembare bestemmingsgrens midden in de kantoor- en supermarkttruimte, met aan beide zijden van die grens een verschillende set van planregels. Dat is volgens adressant niet alleen onpraktisch, maar ook rechtsonzeker. Aanvullend wordt daarom verzocht in het nieuwe bestemmingsplan aan de totale locatie één enkelbestemming toe te kennen, zodat voor de gehele locatie dezelfde planregels gelden.

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

*Beantwoording*

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 19.

*Conclusie*

Voor de conclusie van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de conclusie van zienswijze nummer 19.

## 21. Zienswijze 21

21.1 Adressant maakt bezwaar tegen de tuin- en/of landschapsbestemmingen van de volgende adressen en verzoekt de bestemmingen van de tuinen bij deze adressen als volgt aan te passen:

- Voor de adressen Ferdinand Bolstraat 79-HS en Ferdinand Bolstraat 97-H wordt gevraagd voor de tuin de bestemming 'Tuin' te veranderen in bestemming 'Gemengd - 2';
- Voor de adressen Ferdinand Bolstraat 47H, Ferdinand Bolstraat 49H, Ferdinand Bolstraat 124-HS, Ferdinand Bolstraat 81-HS, Ferdinand Bolstraat 101-HS en Ferdinand Bolstraat 122-HS wordt verzocht voor de tuinen de bestemming 'Tuin' en dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' te veranderen in bestemming 'Gemengd - 2'.

De belangrijkste reden waarom adressant zich niet kan verenigen met de bestemming "Tuin" en de dubbelbestemming "Waarde - Landschap" op de genoemde percelen is dat adressant vreest dat deze tuinbestemmingen en landschapsbestemmingen aanzienlijke negatieve gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van adressant. Hiertoe is van belang dat dit leidt tot onaanvaardbare waardevermindering van het belegd vermogen aan de Ferdinand Bolstraat in Amsterdam wegens de bestemming van kostbare (detailhandel- en/of dienstverlening) meters tot tuin/landschap. Dit zou ten onrechte ten koste gaan van de verhuurbaarheid van de panden aan de Ferdinand Bolstraat bij bestaande en eventuele nieuwe huurders, terwijl adressant voornemens is gedurende de planperiode van het vast te stellen bestemmingsplan "De Pijp 2018" alle genoemde panden en bebouwing aan de Ferdinand Bolstraat te blijven verhuren. Een positieve bestemming van de bebouwing aan de achterzijde van genoemde percelen is voor adressant van wezenlijk belang. Adressant begrijpt en respecteert de in paragraaf 3.2.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gegeven belangenafweging, maar bij adressant is echter geen sprake van een uitbreidingswens op de begane grond bij de genoemde percelen. Bij de percelen is immers hoofdzakelijk sprake van situaties die zeker reeds langer dan 10 jaar zijn dichtgezet en waar geen achteruitgangen aanwezig zijn (er is geen groene en open binnentuin). Voor deze situaties is het redelijkerwijs niet passend om een tuin- en/of landschapsbestemming toe te kennen en wordt ten onrechte voorbij wordt gegaan aan de situatie die reeds lange tijd bestaat. Bovendien zijn voor bebouwing in de achterzijde van de percelen in vorige en/of huidige eeuw verscheidene (bouw)vergunningen verleend. Gelet op het vorenstaande stekken de tuin- en landschapsbestemmingen zoals genoemd bij de achter 21.1 genoemde percelen niet ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

### Beantwoording

Adressant wijst op panden met een gemengde bestemming die zich in bouwblokken bevinden waar ook gewoond wordt. Zoals op pagina 54 van de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven, is de regeling voor de binnentuinen de uitkomst van een brede belangenafweging geweest. Daarbij gaat het om de uitbreidingswens die bestaat bij zowel bewoners als ondernemers. Deze wens staat in bepaalde gevallen haaks op de andere belangen die worden gevormd door de zorg van een goed woon- en leefklimaat, het behoud van een cultuurhistorische waarde van de binnentuinen als onderdeel van een voor de 19e eeuw kenmerkende bouwstijl, het behoud van een stedenbouwkundig waardevolle verhouding tussen groen en grijs en het anticiperen op klimaatveranderingen door het waterbergend vermogen van de binnentuinen op peil te houden. Deze belangen zijn alle gediend bij het tegengaan van verregaande verdichting van de binnentuinen. Hoewel het "op slot zetten" van de binnentuinen hierbij de beste remedie zou zijn, is er in het kader van de afweging van belangen voor gekozen om enige ruimte voor uitbreiding te blijven toestaan voor de bewoners en ondernemers op de begane grond. Binnen de bestemming "Tuin" mogen bestaande uit- en aanbouwen blijven staan. Hiermee is de bestaande bebouwing positief bestemd. Dat de nu vastgelegde situatie ten koste gaat van de verhuurbaarheid van de panden wordt niet gevolgd.

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

21.2 Aanvullend daarop verzoekt adressant voor de volgende adressen met betrekking tot het gebruik de volgende functieaanduidingen toe te voegen:

- Voor de adressen Ferdinand Bolstraat 79-HS, Ferdinand Bolstraat 97-H, Ferdinand Bolstraat 81-HS, Ferdinand Bolstraat 101-HS en Ferdinand Bolstraat 122-HS wordt verzocht de functieaanduiding 'dienstverlening' toe te voegen;
- Voor het adres Ferdinand Bolstraat 88-HS wordt verzocht voor de functieaanduiding 'supermarkt' toe te voegen.

Beantwoording

In het ontwerpbestemmingsplan hebben al deze adressen reeds de door adressant gevraagde functieaanduidingen.

Conclusie

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

## 22. Zienswijze 22

Adressant handhaaft hetgeen hij eerder als inspraakreactie over het pand Karel du Jardinstraat 33-35 heeft gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. Daartoe is de eerder ingediende inspraakreactie als bijlage 1 bij de zienswijze bijgevoegd. Voorts heeft adressant als bijlage 2 bij de zienswijze het rapport 'Uitvoerbaarheid bestemming Karel du Jardinstraat 33-35' (d.d. 15 mei 2018) bijgevoegd, dat door adressant integraal als zienswijze wordt ingebracht. In de zienswijze zijn de hoofdpunten van de conclusies van het rapport door adressant als volgt samengevat: er is geen behoefte aan nieuwe maatschappelijke voorzieningen, transformatie van het onderhavige pand sluit aan bij gemeentelijk beleid en voor de panden Karel du Jardinstraat 61-67 is het omzetten van de maatschappelijk bestemming naar een gemengde bestemming met in de plint en in de eerste verdieping maatschappelijke dienstverlening en in de 2<sup>e</sup> en hoger gelegen etages een woonfunctie, een passende invulling. Adressant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan aan te passen conform het ingebrachte rapport.

### Beantwoording

De eerder op het voorontwerpbestemmingsplan ingediende inspraakreactie, inclusief de daarbij meegestuurde ruimtelijke onderbouwning behorende bij een aanvraag omgevingsvergunning d.d. 13 januari 2017 (OLO 2749139), zijn geen aanleiding geweest het bestemmingsplan aan te passen. De betreffende aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming Maatschappelijk van de tweede, derde en vierde bouwlaag naar de bestemming Wonen is 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. In de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven dat er geen sprake was van gewijzigde omstandigheden die aanleiding konden vormen om tot een ander oordeel te komen dan ten tijde van de weigering van de aanvraag omgevingsvergunning.

Met de nu ingediende zienswijze wordt om eenzelfde bestemmingswijziging gevraagd als die waarop is beslist bij besluit van 13 januari 2017, te weten het wijzigen van de bestemming Maatschappelijk van de tweede, derde en vierde bouwlaag van het onderhavige pand naar de bestemming Wonen. Wij zien geen aanleiding voor een ander oordeel. Met het bijgevoegde rapport 'Uitvoerbaarheid bestemming Karel du Jardinstraat 33-35' heeft adressant onvoldoende aannemelijk gemaakt dat er geen behoefte is aan een maatschappelijke voorzieningen.

Voor zover adressant verwijst naar de transformatie van de Karel du Jardinstraat 61-67 wordt overwogen dat de invulling van deze panden anders is dan de wens die adressant heeft voor zijn percelen. Verder is vanuit de wens om het voorliggend ontwerpbestemmingsplan zo beleidsarm op te stellen geen ontwikkelmogelijkheden bij recht opgenomen. Het staat adressant uiteraard vrij om een procedure voor afwijken van het bestemmingsplan te starten, waarbij wel wordt benadrukt dat de plannen zoals adressant ze nu voor ogen heeft niet als wenselijk worden gezien.

### Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

### 23. Zienswijze 23

Deze zienswijze is ondertekend door 106 personen.

Adressanten zijn bewoners van De Pijp Oost en richten zich tegen het plandeel dat voorziet in de Willibrordusgarage. Daartoe voeren ze in het algemeen aan dat het bestemmingsplan innerlijke tegenstrijdigheden bevat en op bepaalde punten onvoldoende specifiek is. Verder wijzen zij op een aantal onjuistheden, die zij in strijd met de goede ruimtelijke ordening achten. Voor hun bezwaren verwijzen zij naar een door hun opgesteld Tegenrapport, dat op 9 november 2017 tijdens de raadsvergadering is aangeboden. Zij voeren het volgende aan.

#### 23.1 Amendement

Adressanten betogen dat de aan de Willibrordusgarage ten grondslag liggende onderzoeken zijn achterhaald vanwege het aangenomen amendement bij het Kredietverleningsbesluit, dat inhield dat parkeerplaatsen één op één in de omgeving worden opgeheven. In het bijzonder verwijzen adressanten hiervoor naar de (plantoelichting?) waarin de berekening van de verschillende te compenseren parkeerplaatsen is genoemd.

##### Beantwoording:

Burgemeester en Wethouders beoogden met de voordracht om over te gaan tot daadwerkelijke aanleg van de Willibrordusgarage om de op te heffen parkeerplaatsen in de Van Woustraat te compenseren. De uitgevoerde parkeerdrukonderzoeken geven aan dat de huidige parkeerdruk (gemiddeld) hoog ligt, en deze zal verder toenemen met het parkeervrij maken van de Van Woustraat. Hiernaast waren een beperkt aantal extra plekken voorzien in de nieuwe garage om de parkeerdruk in het gehele gebied rond de Van Woustraat te richten op gemiddeld 90% (beleidsmatige streefwaarde). De gemeenteraad heeft de voordracht aangenomen, maar op dit onderdeel wel met een belangrijke wijziging; De parkeerplaatsen in de Van Woustraat worden niet langer gecompenseerd in de nieuwe parkeergarage, en er worden geen extra parkeerplaatsen toegevoegd. In plaats hiervan is de ambitie voor de openbare ruimte verder vergroot door op te nemen dat in de omgeving van de parkeergarage parkeerplaatsen op het maaiveld dienen te worden opgeheven.

Door het aangenomen amendement is het extra compenseren van parkeerplaatsen voor de parkeerdruk reductie uitgesloten. De resultaten van de parkeerdrukmeting worden niet beïnvloedt door het amendement, dit betrof feitelijke waarnemingen op de onderzoeksmomenten die niet door toekomstige maatregelen veranderen. In het verkeersonderzoek zijn meerdere scenario's onderzocht, ook het opheffen van parkeerplaatsen. Er is in het onderzoek uitgegaan van het opheffen van 188 parkeerplaatsen. Het amendement gaat uit van 1-op-1 opheffen, dus meer dan 188 parkeerplaatsen. Het 1-op-1 opheffen leidt er toe dat de parkeercapaciteit gelijk blijft. Het verkeersonderzoek geeft dus een overschatting van de verkeerseffecten, doordat meer parkeerplaatsen worden opgeheven zullen er (in geringe mate) lagere verkeerintensiteiten resteren.

##### Conclusie:

De tekst van 3.4 van de toelichting is opgesteld voordat het amendement werd aangenomen, deze tekst wordt in het vast te stellen bestemmingsplan dan ook aangepast naar aanleiding van dat amendement.

#### 23.2 Haalbaarheidsonderzoek/locatiekeuze

Adressanten voeren aan dat de locatiekeuze zijn grondslag vindt in het Haalbaarheidsonderzoek. Dit onderzoek is echter volgens adressanten overhaast uitgevoerd en ondeugdelijk. In verband hiermee bestrijden zij de in de Multi Criteria Analyse getrokken conclusie, dat de meerwaarde van de parkeervoorzieningen in de ruimte zit die op straat in de impulsgebieden wordt gecreëerd. Adressanten menen dat de

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

parkeerplaatsen op straat van meet af aan geen volwaardige parkeerplaatsen waren en voor zover deze gecompenseerd dienen te worden, is de relatie tussen het zoekgebied voor een voorkeurslocatie en het impulsgebied willekeurig. Volgens adressanten is het zoekgebied onvoldoende onderbouwd en niet met een deugdelijke toets tot stand gekomen.

Adressanten betogen dat locatiekeuze ten onrechte niet bij de participatieprocedure is betrokken.

Beantwoording:

Het haalbaarheidsonderzoek "Parkeervoorzieningen in 9 zoekgebieden" is uitgevoerd vanuit de zogenaamde Uitvoeringsagenda Mobiliteit (UAM). In de Uitvoeringsagenda Mobiliteit zelf (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2015) is een analyse gemaakt van locaties waar het opheffen van parkeerplaatsen op straat het meeste impact zal hebben, met de aanwijzing van een voor de hand liggend zoekgebied voor een nieuwe ondergrondse parkeervoorziening ter compensatie van de opgeheven parkeerplaatsen. Deze Uitvoeringsagenda heeft voor de besluitvorming een breed inspraaktraject doorlopen. Tijdens het aangehaalde haalbaarheidsonderzoek zijn 9 zoeklocaties onderzocht en is ook ingezoomd op het aangewezen zoekgebied in de Pijp. Hier zijn ook alternatieven beschouwd die buiten het oorspronkelijke zoekgebied zijn geprojecteerd. De afweging tot het meest kansrijke alternatief is middels een Multi Criteria Analyse gedaan; hierbij zijn een groot aantal van belang zijnde criteria tegen elkaar afgezet. De locatie "Willibrordusplein" kwam hier als meest kansrijk uit naar voren. Andere alternatieven die hierin zijn beschouwd waren een parkeergarage onder de Ceintuurbaan, onder de Van Woustraat of onder de Amstel. Het haalbaarheidsonderzoek "Parkeervoorzieningen in 9 zoekgebieden" is openbaar, en in te zien als bijlage bij het genomen voorkeursbesluit van de gemeenteraad (30 september 2015) of op de projectwebsite van de Willibrordusgarage ([www.amsterdam.nl/willibrordusgarage](http://www.amsterdam.nl/willibrordusgarage)). De opgave om ruimte om straat te creëren door parkeerplaatsen onder de grond te verplaatsen is onveranderd. Het verschil zit het erin dat de gemeenteraad de prioriteit van welke parkeerplaatsen ondergronds komen heeft verschoven van de Van Woustraat naar overige straten in De Pijp, bekrachtigd door het amendement bij het uitvoeringbesluit.

Conclusie:

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

### 23.3 Nut en noodzaak

Adressanten voeren aan dat de nut en noodzaak van de garage onvoldoende is aangetoond terwijl dit cruciaal is voor de beoordeling van de rechtmatigheid van het bestemmingsplan. De reden waarom een parkeergarage volgens het bestuur noodzakelijk is, is om de parkeerdruk te verlagen. Daarbij heeft het bestuur zich gebaseerd op het parkeerdrukonderzoek. Dit onderzoek is volgens adressanten echter onzorgvuldig. Zo zijn de tellingen van de geparkeerde auto's niet juist, is in het onderzoek van een te groot onderzoeksgebied uitgegaan, is zoekverkeer ten onrechte niet onderzocht, zijn ten onrechte de wachtlijsten voor parkeervergunningen in de Pijp niet betrokken en is geen onderzoek gedaan of bestaande ruimte efficiënter kan worden benut. Verder speelt volgens adressanten een rol dat er de komende jaren een afname aan autobezitters wordt verwacht en een toename van de zelfrijdende auto. Voorts bestrijden adressanten dat met het opheffen van bovengrondse parkeerplaatsen de kwaliteit van de openbare ruimte zal verbeteren.

Beantwoording:

Het doel van de garage is niet alleen om de parkeerdruk te verlagen. Het besluit uitvoeringskrediet geeft aan:



Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

*“Zodoende is de noodzaak en het nut van de Willibrordusgarage te vinden in het gesteld staan voor de aanstaande ontwikkelingen en beheersen van (i) de daadwerkelijke parkeerdruk, (ii) de negatieve effecten van zoekverkeer, (iii) door de buurt ervaren parkeerdruk.”*

en

*“de Willibrordusgarage geen doel maar een oplossing is voor een leefbare openbare ruimte in de stad, daarbij de verkeersveiligheid en leefbaarheid van het impulsgebied Van Woustraat en het Willibrordusplein substantieel verbetert voor fietsers en voetgangers, door een acceptabele parkeerdruk en een vermindering van zoekverkeer in de buurtstraatjes”*

en in het amendement Vroege :

“Overwegende dat:

*– de parkeergarage moet leiden tot verbetering van de openbare ruimte in de directe omgeving;...”*

Stadsdeel Zuid voert elk jaar een parkeerdruk meting uit op representatieve momenten (de avond situatie). In aanvulling op dit onderzoek is voor de Willibrordusgarage een parkeerdrukmeting uitgevoerd door Ecorys. Voor dit onderzoek is op representatieve dagen en tijdstippen de parkeerdruk gemeten, om een volledig beeld te krijgen van de parkeerdruk. Het onderzochte gebied is gelijk aan de vergunningsgebieden die in de Willibrordusgarage mogen parkeren. Het effect van zoekverkeer is geen onderdeel van het parkeerdruk onderzoek. De gemeente ziet geen aanleiding om te twifelen aan de methodiek en resultaten van het onderzoek van Ecorys.

De gemeente heeft zelf ook geconcludeerd dat de wachtlijst zijn afgenomen (mede door een opschoning en een gewijzigd wachtlijststelsel). Voor eventuele bewoners op de wachtlijst voor een parkeervergunning zijn geen extra parkeerplaatsen voorzien.

Aangezien de gemeenteraad een amendement heeft aangenomen dat voor de parkeergarage 1 op 1 straatparkeerplaatsen worden opgeheven heeft de aanleg van de parkeergarage geen blijvend effect meer op de parkeerdruk; deze zal zich net zo ontwikkelen als in de situatie dat de parkeergarage niet wordt aangelegd. Vooralsnog ziet de gemeente geen afname in het totale autobezit in Amsterdam. Onder jongeren is het autobezit inderdaad lager, maar als deze doelgroep ouder wordt nemen ze vaak toch een auto.

Ook de gemeente heeft hoge verwachtingen van de ontwikkeling van zelfrijdende auto's, als deze ontwikkeling zich verder doorzet kan dit aanvullend leiden tot het verder terugbrengen van de parkeerplaatsen op straat. Ook zelfrijdende auto's zullen soms stilstaan als ze niet gebruikt worden of moeten opladen; hierin kan de parkeergarage voorzien. Deze ontwikkelingen (meer ruimte op straat en nieuwe vervoersconcepten) staan niet op gespannen voet met elkaar, maar vullen elkaar aan.

De keuze welke parkeerplaatsen het beste kunnen worden opgeheven wordt in goede samenspraak met de buurt gemaakt; het gaat hierbij om het bepalen waar de grootste impact zit, en hoe de vrijgekomen ruimte het best kan worden benut. Hiertoe hebben reeds 4 bijeenkomsten plaatsgevonden; en dit zal in de tweede helft van 2018, wederom in samenspraak met de buurt leiden tot een visie hoe de openbare ruimte kan verbeteren.

#### Conclusie:

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

#### 23.4 **Planregel onuitvoerbaar**

Volgens adressanten kan evident niet aan de voorwaarden genoemd in artikel 14, li 14.3.2, onder b, van de planregels worden voldaan nu van een verkeersveilig situatie geen sprake is en onevenredige hinder niet is uit te sluiten. Dit betekent dat geen gebruik kan worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid.

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

Beantwoording:

Artikel 14, lid 14.3.2 b gaat over de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid indien een andere maatvoering dan in artikel 14, 14.2.2 gewenst zou zijn. Bij gebruikmaking van dat artikel zal moeten worden aangetoond dat er geen verkeersonveilige situaties ontstaan en dat er geen onevenredige hinder optreedt. Bij de maatvoeringen bij recht in artikel 14, li 14.2.2 is dat door middel van de uitgevoerde onderzoeken al aangetoond. Aangezien het in artikel 14, lid 14.3.2 van de planregels gaat om kleine afwijkingen bestaat er op voorhand geen aanleiding ervan uit te gaan dat een verkeersveilige invulling niet mogelijk is, of dat onevenredige hinder niet te voorkomen is. Dat op voorhand niet aan de genoemde voorwaarden kan worden voldaan hebben adressanten niet aannemelijk gemaakt.

Conclusie:

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

23.5 **Ontbrekende stukken**

Adressanten menen dat er een vijftal stukken ontbreken die van belang zijn voor de Willibrordusgarage, te weten: het draagvlakonderzoek, het haalbaarheidsonderzoek, het belevingsonderzoek, het verkeersregelkundig onderzoek en de NGE QuickScan. Verder zijn de risicoanalyse planschade, vormvrij m.e.r. beoordeling ten onrechte te laat bekend gemaakt.

Beantwoording:

Het draagvlakonderzoek, het haalbaarheidsonderzoek, het belevingsonderzoek en het verkeersregelkundig onderzoek zijn alle uitgevoerd ter ondersteuning van de voorbereiding van de Willibrordusgarage en om een deugdelijke onderbouwing te bieden voor het uitvoeringsbesluit van 9 november 2017 van de gemeenteraad. Alhoewel deze stukken wel gedeeld zijn met de buurt, zijn deze stukken geen van belang zijnde stukken onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. De niet gesprongen explosieven (NGE) QuickScan is wel bijgevoegd als bijlage bij de toelichting (pagina 769). De risicoanalyse planschade ligt nu ter inzage, evenals de vormvrije m.e.r. beoordeling. Alle genoemde stukken zijn openbaar en inzichtelijk bij de besluitvormingsstukken en op de projectwebsite [www.amsterdam.nl/willibrordusgarage](http://www.amsterdam.nl/willibrordusgarage)

Conclusie:

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

23.6 **Mobiliteitsagenda en Uitvoeringsagenda**

Adressanten betogen dat het bestemmingsplan in strijd is met de uitgangspunten uit genoemde stukken dat voorrang wordt gegeven aan kostenefficiënte en ruimtebesparende vervoerswijzen en dat bestaande capaciteit beter moeten worden benut.

Beantwoording:

De Willibrordusgarage volgt uit de Uitvoeringsagenda Mobiliteit, als een van de maatregelen. Dit is te lezen in de 4.4.2.8 en 3.4 van de toelichting. De verschillende maatregelen zijn niet in strijd met elkaar, maar vullen elkaar juist aan. Het beleid legt in het gebied binnen en rond de ring de prioriteit bij een betere balans tussen de ruimte voor de fietser, voetganger en verblijven enerzijds en ruimte voor de auto en het OV anderzijds. De geparkeerde auto zal in stadsstraten vaker plaats moeten maken voor andere functies. De realisatie van de garage en het opheffen van maaiveld parkeren geeft daaraan invulling.

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

Het inhuren van bestaande of binnen afzienbare tijd beschikbare parkeerplekken is beschouwd door de gemeente in het onderzoeksrapport Willibrordusgarage, wat onderdeel was van de stukken die ten grondslag lagen aan het uitvoeringsbesluit van de gemeenteraad van de Willibrordusgarage. De gemeente maakt reeds gebruik van de inhuurmogelijkheden in bestaande parkeergarages, en is voortdurend in gesprek met private eigenaren over mogelijke uitbreiding hiervan. Zo is gemeente Amsterdam mede eigenaar van de nieuwe parkeergarage aan het Archiefterrein en is recent de toegankelijkheid van de Marie Heineken garage voor vergunninghouders vergroot van alleen 's nachts parkeren naar continue beschikbaar. In het onderzoeksrapport Willibrordusgarage is weergegeven hoeveel parkeerplaatsen van de bestaande en nieuwe parkeergarages in het gebied de gemeente beschikbaar heeft voor vergunninghouders, hier zit geen extra capaciteit meer in.

Conclusie:

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

**23.7 Parkeerdruk**

Adressanten achten de plantoelichting tegenstrijdig op het aspect parkeerdruk nu enerzijds wordt gezegd dat de parkeerdruk niet via het bestemmingsplan gestuurd kan worden terwijl anderzijds de vermindering van de parkeerdruk het motief is voor de garage.

Beantwoording:

Het 1 op 1 opheffen was en is nog steeds van kracht. De gemeenteraad heeft besloten tijdens het uitvoeringsbesluit dat extra parkeerplaatsen opheffen om de parkeerdruk te verlagen niet nodig is. Beïnvloeding van de parkeerdruk wordt voornamelijk bepaald door de inrichting van de openbare ruimte en het parkeerregime. De tekst dat de parkeerdruk niet via het bestemmingsplan gestuurd kan worden is bedoeld om aan te geven dat het bestemmingsplan niet regelt waar en hoeveel parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn en welk parkeerregime geldt. De parkeerdruk wordt in een andere fase van het project geregeld door gemeentelijke besluiten en is dus niet in strijd met het bestemmingsplan.

Conclusie:

De tekst van 3.4 van de toelichting wordt aangepast na aanleiding van het amendement van 1 op 1 opheffen aangepast.

**23.8 Verkeersveiligheid**

Adressanten betogen dat het plaatsen van de in- en uitgang van een parkeergarage in een voetgangersgebied waar de auto te "gast" is verkeersonveilige situaties met zich brengt. Volgens hen verhoudt dit zich niet met het uitgangspunt uit de Uitvoeringsagenda dat verkeersveiligheid voorop staat.

Beantwoording:

Het ontwerp van het plein, wat in samenspraak met de buurt is opgesteld, voorziet in het vergroten van het plein tot de gevels. In het schetsontwerp van 2017 was het de insteek om de Willibrordusstraat niet onderscheidend te laten zijn van het voetgangersgebied. Hier is in de centrale verkeerscommissie van de gemeente Amsterdam, die beoordeelt op verkeersveiligheid, in 2017 op geadviseerd om wel een visueel onderscheid aan te brengen tussen de rijbaan en het voetpad. Dit advies is inmiddels verwerkt in het definitief ontwerp en hierbij is de rijbaan en het voetpad in de Willibrordusstraat duidelijk gescheiden, zodat het voor automobilisten en voetgangers helder is wie waar veilig kan rijden/lopen.

De verkeerscirculatie vanaf de van Woustraat en de Amsteldijk van en naar de Willibrordusgarage is in zijn totaliteit beschouwd. Hiervoor wordt een extra afslagvak op

de Amsteldijk gemaakt om er voor te zorgen dat de afslaand verkeer voldoende opstelruimte heeft om rustig de Van Ostadestraat in te kunnen slaan en het doorgaande verkeer op de Amsteldijk niet op te houden.

Conclusie:

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

### 23.9 **Luchtkwaliteit**

Adressanten achten het merkwaardig dat dat de conclusie is dat het bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Volgens hen is ieder project onacceptabel, dat leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit op een locatie waar de luchtkwaliteit al niet goed is. Verder is het merkwaardig dat de Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam niet voorkomt dat er een nieuwe bron van vervuiling nabij gevoelige bestemmingen wordt gerealiseerd. Volgens adressanten hadden de effecten op de luchtkwaliteit ook afgezet moeten worden tegen andere maatstaven zoals de Green Deal of van de WHO.

Beantwoording:

De luchtkwaliteitsaanpak is van de gemeente Amsterdam een veel breder en veelomvattender pakket aan maatregelen. Gemeente Amsterdam heeft in haar onderzoek voor de Willibrordusgarage een voorspelling gedaan van de toekomstige luchtkwaliteit in een bijzonder conservatief scenario en de luchtkwaliteit blijft hierin binnen de Nederlandse normen. De onderzoeken bij het bestemmingsplan tonen aan dat de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van de Willibrordusgarage vormt. De advieswaarde van de WHO zijn strenger voor fijnstof, zowel voor PM10 alsmede PM2,5 zijn de advieswaarden de helft van de grenswaarde. De gemeente kijkt naast de wettelijke normering ook naar de zorgplicht, en voorziet in het stimuleren van elektrisch laden door minimaal 10 % van de parkeerplaatsen in de parkeergarage te voorzien van elektrische laadpalen. Daarnaast wordt er een fijnstoffilter in de garage geïnstalleerd, waarmee PM10 en PM2,5 uit de lucht wordt gefilterd. Fijnstof is ook juist hetgeen waar de WHO strengere waarden adviseert. Door de fijnstoffilter komt de lucht schoner de parkeergarage uit dan het erin komt. Beide effecten (elektrisch laden en fijnstoffilter) zijn niet meegenomen in de onderzoeken, omdat de onderzoeken van een conservatief scenario uit gaan. Daarnaast geeft het verkeersonderzoek (p.23) aan: *“Aanvullend geldt nog dat een concentratie van parkeercapaciteit zoals in een parkeergarage op zichzelf ook al leidt tot een reductie van zoekverkeer: of er wel of geen plek is in de garage is immers bekend bij de ingang,”*

Het Besluit gevoelige bestemmingen dat wordt aangehaald als de Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit zoals vastgesteld door het college van B&W op 5 januari 2010 zien op de situatie dat een nieuwe gevoelige bestemming wordt geprojecteerd, niet dat een parkeergarage of weg wordt aangelegd of gewijzigd. Een uitgangspunt uit de Amsterdamse richtlijn is dat er - ongeacht de luchtkwaliteit - geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd in de eerste lijnsbebouwing bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal binnen een afstand van 50 meter van de rand van de weg. Het kinderdagverblijf zit verder dan 50 m vanaf de Amsteldijk, waar meer dan 10.000 mvt per etmaal over heen rijden. De Ceintuurbaan ligt binnen de 50 m, maar heeft minder dan 10.000 mvt per etmaal. De parkeergarage ontsluit juist niet via de Ceintuurbaan maar via de Willibrordusstraat naar de Amsteldijk.

Conclusie:

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

### 23.10 **Bomen**

Volgens adressanten is het uitgangspunt uit de Bomenverordening en het Bomenbeleid dat bomen enerzijds behouden en anderzijds gecompenseerd dienen te worden een wassen neus. Adressanten achten het vervangen van de bomen die op het Willibrordusplein aanwezig zijn overbodig.

#### Beantwoording:

De monumentale bomen langs de Ceintuurbaan blijven gehandhaafd. De overige bomen moeten wijken en er komen meer bomen terug op het plein. Er wordt daarbij voldaan aan de bomenverordening van de gemeente Amsterdam.

#### Conclusie:

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

### 23.11 **Verkeersonderzoek**

Adressanten bestrijden, kort samengevat, dat het verkeersonderzoek zorgvuldig is. Zo gaan zij in detail in op bepaalde uitgangspunten en conclusies. Verder stellen zij dat in het VMA van een te hoge bestaande situatie is uitgegaan als gevolg waarvan de veronderstelde toename van het verkeer percentueel gezien gering lijkt en dat onduidelijk is van welke parameters in het VMA is uitgegaan. Verder ontbreekt er in het verkeersonderzoek een onderzoek naar de verkeersdruk op aanvangssituatie en is het verkeersonderzoek zeer verwarrend wat betreft cijfers. Volgens hen zijn de verkeerstellingen en verkeersbewegingen onjuist en zijn de verkeersstromen onvoldoende onderzocht.

#### Beantwoording:

Voor het verkeersonderzoek is het verkeersmodel Amsterdam (VMA) gehanteerd, een gevalideerd en vastgesteld verkeersmodel. Voor het verkeersonderzoek is gebruik gemaakt van versie 1.4, die sinds mei 2016 operationeel is. De basis van dit model bestaat uit onderzoekgegevens uit verkeerenquêtes, verkeerstellingen, kenmerken van het wegen- en OV-net en kennis over de ruimtelijke ordening in termen van aantallen inwoners en arbeidsplaatsen. In het onderzoek is verder toegelicht hoe het verkeersmodel werkt en wat de uitgangspunten zijn voor de analyse. Het verkeersonderzoek is als één van de scenario's uitgegaan van een worst-case benadering, waarbij er maximaal 266 parkeerplaatsen worden toegevoegd in plaats van ondergronds verplaatst en met zware scenario's met 100 % bezoekers die in de bestemmingsplanregels (max. 20 % bezoekers) niet zijn toegestaan. Hiermee vormt dit een robuust onderzoek naar de gevolgen van de parkeergarage op de doorstroming, luchtkwaliteit en het geluid op de omliggende wegen.

In het verkeersonderzoek is ook de situatie zonder Willibrordusgarage meegenomen voor de jaren 2020 en 2030 (pagina 8 verkeersonderzoek). Om de exacte aantallen verkeersbewegingen per straat te verklaren moet elke stap uit dit schema van het verkeersmodel volledig doorgrond worden. Dat wordt gedaan door complexe formules en statistiek. Een verkeersmodel is een afspiegeling van de werkelijkheid is. Het verplaatsingsgedrag in het model is gebaseerd op representatieve steekproeven onder de bevolking. Steekproefonderzoek kent onzekerheden, evenals de toekomst. Voor de toekomst worden in het verkeersmodel veronderstellingen gedaan over bouwplannen (woningen, kantoren, infrastructuur), beleidsontwikkelingen (ontwikkeling van parkeerkosten, dienstregeling OV) en economische ontwikkelingen (aantal banen, autobezit). De juistheid van deze veronderstellingen kan pas achteraf worden vastgesteld. Dit betekent dat de uitkomsten van het verkeersmodel enige mate van onzekerheid kennen: dit geldt voor de toekomst, maar ook al voor het heden. Het onderzoek is bewust conservatief ingestoken, het kan daardoor zo zijn dat er een te hoge bestaande situatie is uitgegaan. Hierdoor zullen de onderzochte effecten na de

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

daadwerkelijke realisatie van de Willibrordusgarage positiever uitpakken. Er is hierom geen aanleiding voor de gemeente om te twijfelen aan de uitkomsten van het VMA.

Conclusie:

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

23.12 **Participatie**

Volgens adressanten is het participatietraject niet deugdelijk doorlopen, omdat bewoners betrokken zouden moeten worden voordat er bestuurlijk al keuzes zijn vastgelegd. Het betrekken van bewoners pas in juni 2016 is te laat, aldus adressanten. Adressanten vragen zich of er nog iets met de aangedragen suggesties zal worden gedaan.

Beantwoording:

Er is in eerste instantie bestuurlijk besloten dat er een parkeergarage komt, participatie is niet bedoeld voor bestuurlijke trajecten. Strikt genomen is geen participatie procedure verplicht. Na het voorbereidingsbesluit van de gemeenteraad is het redelijk om participatie mee te nemen. De bewoners zijn dan ook na het besluit om de voorbereiding van de Willibrordusgarage intensief betrokken (ruim 15 bijeenkomsten), zowel in het ontwerpproces van het plein alsmede in de opzet van resultaten van de uitgevoerde onderzoeken. Hierbij zijn suggesties en opmerkingen van belanghebbenden waar van toepassing en nut meegenomen.

Conclusie:

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

23.13 **Financiën**

Adressanten vinden dat er onnodig geheimzinnig wordt gedaan over het financiële afwikkeling van de parkeergarage.

Beantwoording:

Het financiële deel van deze parkeergarage is vanwege regels van de gemeente Amsterdam als kabinet (geheim) bij de stukken gevoegd. Het is voor de gemeente van groot belang om financiële stukken niet direct openbaar kenbaar te maken vanwege de latere aanbesteding van het werk.

Conclusie:

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

## 24. Zienswijze 24

De zienswijze heeft betrekking op de geplande bestemming voor twee locaties, waaronder in ieder geval de bestemmingen 'Gemengd -2' en 'Tuin', zoals verwoord op de verbeelding en de planregels. Adressant is van mening dat de met het ontwerp aan deze locaties toegekende bestemming niet in overeenstemming is met de feitelijke en vergunde toestand op die percelen. Het betreft de volgende locaties.

- *Albert Cuypstraat 78/80 en Govert Flinckstraat 91,93,95,97,99*

In 2010 is, onder het regime van het huidige bestemmingsplan De Pijp 2005, een omgevingsvergunning verleend voor de uitbreiding van de opslagruimte op deze locatie. Hierbij is afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Adressant heeft kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan en heeft daaruit opgemaakt dat voor alleen bepaalde (ambachtelijke) bedrijvigheid planologisch nog ruimte wordt gemaakt. Voor zover de huidige vergunde bedrijfsactiviteiten op deze locatie niet passen binnen de voorgenomen bestemming van deze locatie, dan wil adressant dit graag weten. Adressant is dan van oordeel dat, vanwege de verleende omgevingsvergunning(en), op de verbeelding een aanduiding moet worden opgenomen waardoor vervolgens ook uit de planregels expliciet duidelijk wordt dat het aanwezige bakkerijbedrijf past binnen het nieuwe bestemmingsplan. Adressant wijst er in dat verband op dat ingevolge een actualisatie van een bestemmingsplan, verleende omgevingsvergunningen ook bestemd moeten worden in het nieuwe bestemmingsplan.

- *Albert Cuypstraat 51,53,55*

In 2014 is voor deze locatie een omgevingsvergunning verleend voor uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten aldaar. In de omgevingsvergunning zijn expliciet de huidige bedrijfsactiviteiten op de locatie Albert Cuypstraat 51,53 en 55 vergund, ook al waren die activiteiten van een grotere omvang dan de in het bestemmingsplan genoemde vestigingsgrootte van 300 m<sup>2</sup>. Ook voor deze locatie meent adressant dat, als gevolg van het uitgangspunt bij het nieuwe bestemmingsplan inzake bedrijfsactiviteiten, expliciet in de verbeelding en de planregels moet worden opgenomen dat het bakkerijbedrijf op deze locatie daar met toestemming van de gemeente is gevestigd.

Verzocht wordt daarom, vanwege de rechtszekerheid, beide locaties in de planregels en de verbeelding alsnog zodanig te bestemmen dat voor eenieder duidelijk is dat met bovenstaande activiteiten expliciet wordt ingestemd en blijkt dat de activiteiten op beide locaties passen binnen het nieuwe Bestemmingsplan de Pijp 2018.

### Beantwoording

Het door adressant genoemde adres Govert Flinckstraat 91 maakt geen deel uit van het bestemmingsplan De Pijp 2018, maar van het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn. Dit heeft geen gevolgen voor de behandeling van de andere adressen in de zienswijze.

Voor het overige is deze zienswijze gegrond.

Voor de genoemde locaties zijn de aanwezige bakkerijen niet positief bestemd. De genoemde locaties hebben de bestemmingen "Gemengd – 1" en "Gemengd – 2". Bij beide bestemmingen zijn bedrijven en ambtelijke bedrijven uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder toegestaan, voor zover deze bedrijven worden genoemd in Staat van bedrijfsactiviteiten en de Staat van ambtelijke bedrijfsactiviteiten. Feitelijk zijn op genoemde locaties bakkerijbedrijven aanwezig. In bijlage 2 bij de regels 'Staat van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten' zal 'Kleine bakkerij' worden toegevoegd.

### Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

## 25. Zienswijze 25

Adressant geeft aan zich niet te kunnen verenigen met de bestemming “Gemengd – 2” in het ontwerpbestemmingsplan De Pijp 2018 wat betreft de gebruiksmogelijkheden in de eerste bouwlaag (begane grond) van het perceel Eerste van der Helststraat 31. Volgens adressant houden de gebruiksmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan een verslechtering in ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan De Pijp 2005. Daarbij voert adressant de volgende verslechtering aan.

### 1. *Horeca*

Adressant koestert al enige tijd de wens om ter plaatse een horeca 4-bedrijf te (doen) realiseren. Het vigerende bestemmingsplan staat horeca in beginsel niet toe, maar bevat wel een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid voor horeca IV die toegepast mag worden mits het percentage van de lengte van de straatwand voor horeca wordt toegestaan totaal maximaal 25% is. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ontbreekt adressant ter plaatse een horeca-bestemming alsmede een afwijkingsmogelijkheid om een horecabestemming mogelijk te maken. Volgens adressant betekent het niet opnieuw opnemen van een vrijstellings-/afwijkingsbevoegdheid voor horeca een planologische verslechtering waar adressant zich, mede gezien zijn voortdurende wens om ter plaatse een horeca-bedrijf te (doen) realiseren, niet mee kan verenigen.

### 2. *Bedrijven*

Adressant geeft aan dat in het vigerende bestemmingsplan ter plaatse bedrijven zijn toegestaan mits zij als categorie I en II zijn vermeld in de bij het bestemmingsplan behorende ‘Staat van Inrichtingen’. In het ontwerpbestemmingsplan De Pijp 2018 zijn bedrijven eveneens toegestaan mits zij als categorie A zijn opgenomen in de bij het ontwerpbestemmingsplan behorende ‘Staat van Bedrijfsactiviteiten’. Het vigerende bestemmingsplan kent geen afzonderlijke regeling voor ambachtelijke bedrijven, het ontwerpbestemmingsplan wel. Het ontwerpbestemmingsplan kent voor ambachtelijke bedrijven een ‘Staat van toegestane activiteiten’.

Als de toegestane bedrijfsactiviteiten op grond van het vigerende bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan worden vergeleken, dan is volgens adressant het aantal toegestane bedrijfsactiviteiten zoals vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten van het ontwerpbestemmingsplan geringer dan het aantal toegestane bedrijfsactiviteiten zoals vermeld in de Staat van Inrichtingen van het vigerende bestemmingsplan. Als voorbeeld daarvoor wordt aangegeven dat op grond van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse een broodbakkerij is toegestaan, terwijl dat op grond van het ontwerpbestemmingsplan (gelet op de begripsomschrijving van detailhandel) niet het geval lijkt te zijn. Dit wijst op een planologische verslechtering waar adressant zich niet kan verenigen.

Voor zover een broodbakkerij kan worden aangemerkt als een ambachtelijk bedrijf en om die reden zou zijn toegestaan, dan valt dat volgens adressant niet met voldoende zekerheid uit het bestemmingsplan af te leiden.

### 3. *Dienstverlening*

Adressant geeft aan dat de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen gebruiksfuncties ‘dienstverlening’ en ‘maatschappelijke dienstverlening’, in het ontwerpbestemmingsplan niet meer terugkomen als toegelaten hoofdfuncties in de hoofdbouw. In het ontwerpbestemmingsplan komt volgens adressant de functie ‘dienstverlening’ alleen terug als ondergeschikte functie binnen de hoofdfuncties detailhandel en/of (ambachtelijke) bedrijven. Deze wijziging van dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening van hoofdfunctie naar ondergeschikte functie duidt volgens adressant op een planologische verslechtering waar adressant zich niet kan verenigen.

Daar komt volgens adressant nog bij dat uit de planregels noch uit de plantoelichting blijkt wat de ‘ondergeschiktheid’ van deze vormen van dienstverlening precies betekent. Met name ontbreekt een beschrijving van de maximale oppervlakte die deze



ondergeschikte functies mogen hebben ten opzichte van de hoofdfunctie. Volgens adressant zou dit kunnen leiden tot strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

#### 4. *Kantoren*

Adressant geeft aan dat de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen hoofdfunctie 'kantoren' niet als zodanig terugkomt in het ontwerpbestemmingsplan, omdat daarin de daarvoor benodigde aanduiding 'kantoor' ter plaatse niet op de verbeelding is vermeld. Volgens adressant lijkt daarmee ook ten aanzien van de mogelijkheden voor een kantoor sprake te zijn van een planologische verslechtering

Samengevat wordt door adressant het volgende verzocht het bestemmingsplan De Pijp 2018 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, in zoverre dat :

- a. (primair) aan het perceel Eerste van der Helststraat 31 een horeca 4- bestemming/functie wordt toegekend, althans (subsidiar) ter zake van het perceel een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor horeca 4 wordt opgenomen die ten minste gelijkwaardig is aan artikel 4 lid 9 van het vigerende bestemmingsplan De Pijp 2005;
- b. De voorziene bestemming Gemengd 2 (artikel 6) zodanig wordt aangepast, dat ingevolge die bestemming ten aanzien van de eerste bouwlaag , het souterrain en de kelder van het perceel, tevens een (positief bestemde) gebruiksmogelijkheid zal gelden voor de hoofdfuncties 'dienstverlening' (waaronder begrepen maatschappelijke dienstverlening), 'bedrijven' (waaronder begrepen ambachtelijke bedrijven) en 'kantoren', een en ander zoals die functies ook positief bestemd zijn in het vigerende bestemmingsplan De Pijp 2005.

#### Beantwoording

De bestemming "Gemengd - 2" geldt met name voor winkelstraten zoals de Ferdinand Bolstraat, de Albert Cuypstraat en de Van Woustraat. Het pand van adressant staat in een dwarsstraat van de Albert Cuypstraat. De enige functies die hier bij recht worden toegestaan, zijn detailhandel, inpandige fietsenstallingen en ambachtelijke bedrijven. Alle andere functies die aanwezig zijn, zijn met een aanduiding op de verbeelding aangegeven, of worden over het algemeen uitgesloten van nieuwe vestiging. Op deze wijze wordt het belang van deze straten als te behouden en te ontwikkelen stadsstraten en marktgebied onderstreept. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kunnen andere bestemmingen en regels voor gronden worden vastgesteld. Onbenutte gebruiksmogelijkheden kunnen dan ook wegbestemd worden. Verder bevat het ontwerpbestemmingsplan afwijkingsbevoegdheden waarmee onder voorwaarden bepaalde gebruiksmogelijkheden verkregen kunnen worden.

#### Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

## 26. Zienswijze 26

26.1 Adressant maakt bezwaar tegen hetgeen dat wordt gesteld in artikel 5.3.2 onder C voor wat betreft de passage dat het gebruik als detailhandel, (ambachtelijk) bedrijf, casino, kantoor, dienstverlening en horeca “uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' tevens in de tweede bouwlaag is toegestaan”. Adressant acht dit niet gepast in De Pijp. In de tweede bouwlaag bevinden zich nu overwegend woningen en gebruik van hogere bouwlagen door een niet-woonfunctie komt niet of nauwelijks voor.

### Beantwoording

Adressant constateert terecht dat in De Pijp het gebruik van hogere bouwlagen door een niet-woonfunctie eerder uitzondering dan regel is. Het betreffende artikel maakt echter niet overall niet woonfuncties in de hogere bouwlagen mogelijk, maar regelt dat daar waar het vigerend bestemmingsplan het recht bestaat op een niet-woonfunctie in een hogere bouwlaag, dat recht in het nieuwe bestemmingsplan wordt voortgezet. Voor het overgrote merendeel van de bebouwing met de gemengde bestemming geldt dat in de tweede bouwlaag en hoger uitsluitend gewoond mag worden.

### Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

26.2 Adressant maakt bezwaar tegen het toestaan van ‘ondersteunende horeca’. Weliswaar is ondersteunende horeca beperkt, maar adressant acht deze vorm van onzelfstandige horeca in winkels in De Pijp ongepast. Adressant staat achter het beperken van het aantal horecagelegenheden en is van mening dat horeca in winkels (ook binnen de voorwaarden ten aanzien van grootte zoals gesteld in artikel 5.3.2 onder e.) niet gewenst.

### Beantwoording

Voor de beantwoording van dit deel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 18.

### Conclusie

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

26.3 Adressant maakt bezwaar tegen de artikelen 5.4.2 en 5.4.3, waarin burgemeester en wethouders afwijkingsbevoegdheden worden gegeven om uitbreiding van horeca mogelijk te maken langs de Ceintuurbaan, Ferdinand Bolstraat en Van Woustraat respectievelijk op de plekken waar het vigerende bestemmingsplan De Pijp 2005 horeca toestaan. Volgens adressant biedt dit de burger onvoldoende rechtsbescherming. Bovendien is de horeca al goed geregeld in het vigerende bestemmingsplan De Pijp 2005 en in het ontwerpbestemmingsplan. Daar past volgens adressant geen afwijkingsbevoegdheid bij.

### Beantwoording

Om een bepaalde flexibiliteit te behouden is het gebruikelijk een afwijkingsbevoegdheid op te nemen in een bestemmingsplan. Als gebruik wordt gemaakt van deze bevoegdheden bestaat de mogelijkheid om tegen dit besluit op te komen. Het uitbreiding van horeca wordt door het bestuur niet bij iedere locatie als wenselijk gezien. Daarom dat alleen onder voorwaarden na afweging van alle belangen aan een uitbreiding kan worden meegewerkt.

### Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

## 27. Zienswijze 27

27.1 Adressant maakt bezwaar tegen het beperken van de mogelijkheden om de tuin geheel of gedeeltelijk te bebouwen. Volgens adressant is deze beperking in strijd met de landelijke regelgeving over dit onderwerp. De gemeente zou deze landelijke regelgeving gewoon moeten volgen en niet lokaal andere regels bedenken. Daarbij wijst adressant op het ontwerpbestemmingsplan van stadsdeel Oud-West waarin deze beperkende regels niet worden gesteld. Adressant acht het onwenselijk als in twee stadsdelen met een vergelijkbare soort bebouwing andere regels gelden en vindt dat dit rechtsongelijkheid in de hand werkt.

### Beantwoording

Uit de Nota van Toelichting bij het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor) volgt dat het gehele perceel bij een hoofdgebouw in beginsel als erf kan worden aangemerkt en dat uit de systematiek van een bestemmingsplan kan voortvloeien dat bepaalde verder van het hoofdgebouw afgelegene delen van een perceel niet als erf aangemerkt kunnen worden. Verder volgt uit de Nota van Toelichting bij de wijziging van het Bor (Stb. 2014, 333) dat situaties zijn waarin percelen op grond van het bestemmingsplan niet worden aangemerkt als "erf", en er geen vergunningvrije bouwmogelijkheden bestaan. Daarbij wordt expliciet gewezen op de mogelijkheid om uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in het bestemmingsplan het vergunningvrij bebouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te perken. Niet in alle stadsdelen hebben de binnentuinen dezelfde stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis. Met de regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan wordt het Bor niet doorkruist.

### Conclusie

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

27.2 Als er al beperkingen worden opgelegd, dan zou volgens adressant moeten worden volstaan met een eis dat bijgebouwen groen of duurzaam zijn voor wat betreft energievoorziening (zonnecollectoren/zonnepanelen).

### Beantwoording

In artikel 13, lid 13.2.2, onder a, sub 3, van de planregels wordt de eis gesteld van een groen dak van een bijbehorend bouwwerk. Er is verder niet gekozen om ander duurzame elementen op te nemen. Het bestemmingsplan staat aan een duurzame uitvoering niet in de weg.

### Conclusie

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

27.3 Het ontwerp maakt het volgens adressant onmogelijk om een energievriendelijke werkkamer/atelier in de tuin te bouwen.

### Beantwoording

Binnen een afstand van 2,5 meter zijn vergunningvrije bouwwerken binnen bedoeld bouwblok nog mogelijk. Het plan staat aan energievriendelijk bouwen niet in de weg.

### Conclusie

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

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

27.4 Ten aanzien van de kaart bij het plan merkt adressant op dat bij het binnenterrein tussen de Hemonystraat, Stadhouderskade, Amsteldijk en Govert Flinckstraat een groot gedeelte als tuin staat aangegeven, maar dat dit in werkelijkheid een bedrijventerrein is. Dit zou volgens adressant moeten worden aangepast aan de werkelijkheid.

Beantwoording

Vergelijking van de verbeelding met de luchtfoto's leidt tot de conclusie dat een deel van de parkeervoorziening tussen de plandelen die in het binnenterrein liggen met de bestemming "Gemengd – 1", niet juist is ingetekend. Dit zal worden aangepast. Het oostelijk deel met de bestemming "Tuin" heeft ook de aanduiding "parkeerterrein". Wij zien geen aanleiding dit deel een andere bestemming te geven.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

## 28. Zienswijze 28

28.1 Volgens adressant maakt het nieuwe bestemmingsplan de Pijp 2018 niet meer mogelijk om woningen te realiseren op de begane grond aan de Daniël Stalperstraat 80-hs waar dit in het oude bestemmingsplan wel mogelijk was. Adressant is het hier niet mee eens en verzoekt de bestemmingsfunctie te wijzigen naar 'gemengd -1' in plaats van 'gemengd -2'.

### Beantwoording

De begane grond van Daniël Stalperstraat is niet in gebruik als woning maar als een publieksfunctie. Zoals in de toelichting (paragraaf 3.3.1) van het bestemmingsplan is aangegeven, is de Daniël Stalperstraat tussen de Ferdinand Bolstraat en het Gerard Douplein een van de straten die fungeren als overloopgebied voor de ondernemers die in de kernwinkelstraten niet kunnen overleven. Als hier de mogelijkheid tot omzetting naar wonen behouden zou blijven, dan wordt het zoekgebied voor de kleine ondernemers steeds kleiner. Omzetting van de begane grond naar een woonfunctie wordt daarom als ongewenst gezien op deze locatie.

### Conclusie

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

28.2 Volgens adressant is in het nieuwe bestemmingsplan de Pijp 2018 de bestemming voor het adres Kuipersstraat 70-72 van 'gemengde doeleinden' gewijzigd in 'woondoeleinden'. Tevens heeft het adres de dubbele bestemmingswaarde 'archeologie -2' gekregen. Adressant is het hier niet mee eens en maakt hiertegen bezwaar.

### Beantwoording

Ten aanzien van de bestemming is dit onderdeel van de zienswijze gegrond. Op de verbeelding wordt de bestemming van het adres Kuipersstraat 70-72 aangepast van 'Wonen' naar 'Gemengd – 1'.

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van het ondergrondse cultureel erfgoed. Gemeenten zijn verplicht om in het bestemmingsplan rekening te houden met archeologie. In dit bestemmingsplan is dit gedaan door op locaties waar archeologische waarden aanwezig kunnen zijn te beschermen. Dat is gedaan middels dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'. Op basis daarvan gelden ter bescherming van archeologische waarden in de grond al dan geen beperkingen voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen. Afhankelijk van de benodigde mate van bescherming, kunnen kleinschalig(er) werkzaamheden in de grond worden uitgevoerd zonder dat daarvoor eerst een onderzoek noodzakelijk is.

### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingplan.

28.3 Volgens adressant is in het nieuwe bestemmingsplan de Pijp 2018 de bestemming voor het adres Ruysdaelkade 125 voor prostitutie verbreed van enkel in de eerste 2 bouwlagen naar alle bouwlagen. Adressant maakt bezwaar tegen deze verbreding.

### Beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

De verbeelding en de regels van het bestemmingsplan zullen worden aangepast zodat het gebruik als prostitutie overeenkomstig de bestaande situatie is. Ambtshalve zullen ook de andere adressen langs de Ruysdaelkade met gebruik als prostitutie n overeenstemming worden gebracht met het bestaande gebruik.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingplan.

- 28.4 Volgens adressant is in het nieuwe bestemmingsplan de Pijp 2018 de bestemming voor het adres Ruysdaelkade 207 gewijzigd naar een dubbele bestemmingswaarde 'cultuurhistorie 2'. Adressant maakt hiertegen bezwaar.

Beantwoording

In het bestemmingsplan dient niet alleen rekening te worden gehouden met het ondergrondse cultureel erfgoed (archeologische waarden), maar ook met de bovengrondse cultuurhistorische waarden in het plangebied. Rekening houden met dat erfgoed betekent ook dat daartoe regels worden opgesteld in het bestemmingsplan, zoals cultuurhistorisch landschap, gebouwd erfgoed en (historische) stedenbouw. Gemeenten zijn wettelijk verplicht om bij ruimtelijke plannen voldoende rekening te houden met de te verwachte archeologische waarden en de bekende archeologische waarden (conform artikel 38a van de Monumentenwet). Door Monumenten en Archeologie (M&A) van de gemeente Amsterdam is voor het plangebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, dat als basis heeft gediend. In dit bestemmingsplan zijn de archeologische waarden middels dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie' beschermd. Daarbij is aangegeven voor welke ingrepen een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

Conclusie

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

- 28.5 Volgens adressant is in het nieuwe bestemmingsplan de Pijp 2018 de bestemming voor het adres Stadhouderskade 88 gewijzigd naar een dubbele bestemmingswaarde 'cultuurhistorie 2' en tevens heeft de bestemming de voorschriften gekregen van een dove gevel. Adressant maakt hiertegen bezwaar.

Beantwoording

Voor de beantwoording ten aanzien van de dubbelbestemming 'cultuurhistorie 2' wordt hier verwezen naar bovenstaande beantwoording van onderdeel 4 van deze zienswijze. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet eveneens aandacht worden gegeven aan het gemeentelijke geluidbeleid. Indien uit de in het kader van het geluidsoverlast uitgevoerde onderzoek blijkt dat in het bestemmingsplan maatregelen dient te worden opgenomen, dan wordt dit in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan vastgelegd. In dit geval vloeit uit het beleid voort dat voor zover op grond van de bestemming nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd het pand moet zijn voorzien van een zogenoemde dove gevel, dat wil zeggen een gevel zonder of alleen bij uitzondering te openen delen. Deze verplichting geldt niet voor bestaande situaties.

Conclusie

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

- 28.6 Volgens adressant is in het nieuwe bestemmingsplan de Pijp 2018 de bestemming voor het adres Tolstraat 144 gewijzigd van 'gemengde doeleinden' naar 'woondoeleinden'. Tevens heeft het adres de dubbele bestemmingswaarde 'archeologie -2' gekregen. Adressant is het hier niet mee eens en maakt hiertegen bezwaar.

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

#### Beantwoording

Ten aanzien van de bestemming is dit onderdeel van de zienswijze gegrond. Op de verbeelding wordt de bestemming van het adres Tolstraat 144 aangepast van 'Wonen' naar 'Gemengd – 1'.

Voor de beantwoording ten aanzien van de dubbelbestemming 'cultuurhistorie 2' wordt hier verwezen naar bovenstaande beantwoording van onderdeel 4 van deze zienswijze.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingplan.

28.7 Volgens adressant is in het nieuwe bestemmingsplan de Pijp 2018 voor het adres Van Ostadestraat 114 "de bestemmingsfunctie toegestaan t.h.v. de begane grond". Adressant maakt hiertegen bezwaar.

#### Beantwoording

Niet duidelijk is tegen welke bestemming in de begane grond door adressant bezwaar wordt gemaakt. In de zienswijze wordt het adres Van Ostadestraat 144 genoemd, maar de begane grond van het betreffende pand heeft het adres Ferdinand Bolstraat 158. Zowel in het vigerend bestemmingsplan als in het ontwerpbestemmingsplan heeft het betreffende pand de gemengde bestemming. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel [sba-dg]' en de functieaanduiding 'horeca van categorie 3 (h=3)' toegevoegd.

Indien door adressant wordt bedoeld op de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel [sba-dg]', dan wordt hier verwezen naar de bovenstaande beantwoording van onderdeel 5 van deze zienswijze.

Indien door adressant wordt bedoeld op de functieaanduiding 'horeca van categorie 3 (h=3)', dan lijkt de aanduiding op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan op zich een toevoeging. Dit adres is in de lijst 'E. Toegestane horeca' bij de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan echter opgenomen als een adres waar horeca III en IV is toegestaan. Daarmee was op het adres Ferdinand Bolstraat 158 horeca in de categorie 3 reeds toegestaan, zodat het niet gaat om een toevoeging van een horecagelegenheid maar om het op de verbeelding vastleggen van reeds bestaand recht.

#### Conclusie

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

28.8 Volgens adressant is in het nieuwe bestemmingsplan de Pijp 2018 de bestemming voor het adres Van Ostadestraat 150 gewijzigd naar een dubbele bestemmingswaarde 'cultuurhistorie 2'. Adressant maakt bezwaar tegen deze wijziging.

#### Beantwoording

Voor de beantwoording ten aanzien van de dubbelbestemming 'cultuurhistorie 2' wordt hier verwezen naar bovenstaande beantwoording van onderdeel 4 van deze zienswijze.

#### Conclusie

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

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

## **29. Zienswijze 29**

Adressant maakt bezwaar tegen de bestemming 'Maatschappelijk' van het pand Stadhouderskade 57E. Volgens adressant is het pand al jaren aantoonbaar bewoond en wordt verzocht het pand op te nemen met een woonbestemming.

### Beantwoording

De enkele omstandigheid dat het pand al jaren bewoond wordt, is nog geen directe aanleiding om een woonbestemming op te nemen. Vastgesteld moet worden of dat gebruik legaal is begonnen. In het bestemmingsplan De Pijp 2005 heeft het pand de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Wonen is alleen toegestaan met de nadere aanduiding "woningen toegestaan". Het pand heeft die aanduiding niet.

Verder heeft adressant op 30 maart 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van de bestemming van het gebouw naar wonen. Deze procedure loopt nog en er is nog geen verleende en onherroepelijke vergunning verleend.

### Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.



Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

### **30. Zienswijze 30**

Adressant heeft het ontwerpbestemmingsplan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing komt adressant tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen gasleiding van adressant valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

#### Beantwoording

De opmerking van adressant wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan De Pijp 2018; Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

### **31. Zienswijze 31**

Adressant geeft aan onder andere eigenaar te zijn van vier gasdrukmeet- en regelstations in het plangebied, gelegen aan de Smaragdstraat, aan de Tweede van der Helststraat, aan de Stadhouderskade en aan de Ruysdaelkade. Het betreft type B inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer. Gevraagd wordt deze gasdrukmeet- en regelstations en de bijbehorende veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit in het bestemmingsplan op te nemen. Op deze wijze zou het gasdrukmeet- en regelstation voor derden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beter zichtbaar zijn en zou beter worden geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

#### Beantwoording

De suggestie is niet overgenomen in het bestemmingsplan. De stations staan op de bestemming 'Verkeer – 2', waarbinnen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt. De dichtstbijzijnde bestemmingen waar dat wel mogelijk is, staan op voldoende afstand, zodat er geen aanleiding bestaat te oordelen dat het plan op dit punt in strijd is met het Activiteitenbesluit.

#### Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.