



Nota van Beantwoording zienswijzen

bestemmingsplan Wibautstraat 130

[Geef tekst op]

Colofon

Opdrachtgever
Opdrachtnemer
Datum

Ruimte & Duurzaamheid
November 2016

Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan Wibautstraat 130 met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 20 juni 2016 een publicatie plaatsgevonden in de digitale Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan Wibautstraat 130 heeft met ingang van 21 juni 2016 t/m 1 augustus 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen als ook raadpleegbaar via internet, met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 20 zienswijzen ingediend. Op de zienswijzen wordt hieronder inhoudelijk ingegaan. De zienswijzen zijn in samengevatte vorm weergegeven en zijn volledigheidshalve integraal als bijlage opgenomen.

Behandeling zienswijzen

1.1 Formele aspecten

Overeenkomstig artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan door een ieder naar voren kunnen worden gebracht. Bovengenoemde zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen, zodat zij tijdig zijn ingediend.

Onderwerpen die in vrijwel alle zienswijzen terugkomen zijn:

1. *De (brede) gebruiksmogelijkheden van het toekomstige pand;*
2. *Het toestaan van horeca;*
3. *bouwen in relatie tot de rooilijn;*
4. *parkeren;*
5. *strijdigheid met beleid;*
6. *gebrek aan visie vanuit Grensstraat.*

In deze nota van beantwoording wordt eerst inhoudelijk ingegaan op deze aspecten in paragraaf 1.2. Daarna worden andere onderwerpen, dan wel specifieke zienswijzen behandeld in de daarop volgende paragrafen 1.3 t/m 1.6). Per onderwerp wordt aangegeven welke zienswijze het betreffende onderwerp noemt waarbij de zienswijzennummers corresponderen met de nummers van voorgaande overzichtstabel.

1.2 Zienswijzen met gelijklopende strekking

1. De (brede) gebruiksmogelijkheden van het toekomstige pand

1.a Gebruik - 1

Inhoud zienswijzen (nr. 1, 2)

Het ontwerpbestemmingsplan maakt creatieve functies mogelijk in het gehele pand. Daarmee worden ook theaters, uitgeverijen, bioscopen en uiteenlopende kantoorfuncties mogelijk gemaakt. Dat blijkt uit de toegevoegde bedrijvenlijst in de bijlage. Bovendien kan het gehele pand gebruikt worden ten behoeve van wonen of maatschappelijke- en zakelijke dienstverlening. Tevens is horeca 1 en 4 toegestaan in de eerste twee bouwlagen.

Dit pakket van functies is veel te ruim. Het bestemmingsplan is in strijd met het vereiste van rechtszekerheid (te ruim en vrijblijvend). Uit niets blijkt dat deze functies in deze omvang gewenst zijn. Uit de toelichting blijkt niet dat met het toestaan van de brede gebruiksmogelijkheden nog sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Anders dan vermeld in de toelichting zijn deze functies niet zonder meer te 'mengen' met woningen op korte afstand. Voor dergelijke functies geldt volgens de handreiking Bedrijven en Milieuzonering een minimale afstand van 10 meter tot woningen.

Uit de toelichting blijkt niet dat er onderzoek is gedaan naar de verwachte hinder als gevolg van de verschillende functies. Daarmee is er sprake van een motiveringsgebrek. Tevens wordt opgemerkt dat de in 2012 uitgevoerde Mer-beoordeling niet als bijlage is toegevoegd. Bovendien is het niet aannemelijk dat die Mer-beoordeling rekening is gehouden met het functiepakket en het bouwvolume zoals dat nu beoogd is.

Verzocht wordt het pakket van functies te beperken tot een meer realistisch programma. Gesteld wordt dat de meeste functies, die mogelijk worden gemaakt, niet zonder meer op een korte afstand van woningen mogelijk zijn.

Antwoord

A) Motivering brede / ruime gebruiksmogelijkheden

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, geldt voor de wenselijkheid van het multifunctionele gebruik dat het de centrale ambitie van de structuurvisie is dat Amsterdam zich verder ontwikkelt als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. Om economisch sterk en duurzaam te zijn en Amsterdam en de regio verder te kunnen ontwikkelen als internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool wil Amsterdam onder meer een intensiever gebruik van de bestaande stad en het openhouden van het landschap. Het plangebied ligt in een omgeving die in de structuurvisie, binnen de context van dit hogere ambitieniveau, is aangemerkt als stedelijk vernieuwingsgebied. Het betreft de opgave "transformatie / intensivering rond Wibaut aan de Amstel" als onderdeel van de uitrol van het centrummilieu in zuidoostelijke richting. De opgave is gepland voor de periode 2010-2020.

Voorliggend bestemmingsplan laat de bouw toe van een gebouw met meerdere "inwisselbare" gebruiksmogelijkheden. Het toestaan van multifunctionele gebruiksdoeleinden draagt bij aan het bereiken van de beleidsmatige programmatische doeleinden voor de Wibautstraat: de transformatie van eenzijdige kantoor- en bedrijfsgebieden naar een gemengd stadsgebied met o.a. meer kleinschalige (creatieve) bedrijvigheid, cultuur en horeca. Daarbij ligt aan het toestaan van meerdere gebruiksdoeleinden ook een duurzaamheidsoverweging ten grondslag. De ervaring leert:

- *dat de bedrijvigheid waar we in Nederland ons brood mee verdienen in de loop der jaren van karakter kan veranderen (van agrarisch naar handel en maakindustrie naar dienstverlening en handel naar creatieve industrie / ict, naar mengvormen van deze activiteiten, etc., etc.),*
- *dat kennisintensieve en creatieve economie zich bij voorkeur nestelt in het hart van de stad, tussen de bewoners en de uitgaansgelegenheden, in plaats van op relatief veraf gelegen monotone bedrijventerreinen en*
- *dat de klassieke scheiding tussen wonen en bedrijvigheid steeds minder makkelijk is te maken.*

Het idee dat een gebouw voor meerdere doeleinden, al dan niet in een mengvorm, kan worden gebruikt is een duurzaamheidsprincipe dat in het bestemmingsplan wordt vertaald in het toestaan van meerdere gebruiksmogelijkheden. Daarbij leent het plangebied zich gezien de ligging op de overgang tussen Grensstraat en Wibautstraat bij uitstek voor wonen en werken. Het toestaan van wonen sluit aan bij de woonfunctie die de Grensstraat karakteriseert en de creatieve functies, horeca, detailhandel en maatschappelijke en zakelijke dienstverlening, sluiten aan bij de hiervoor geschetste beleidsmatige doelstellingen voor de Wibautstraat.

Nadere afweging multifunctioneel gebruik / realistisch programma:

In de zienswijze is verzocht om een meer realistische programma toe te staan. Een bioscoop en/of theater is niet beoogd op deze locatie. Daarom is, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, bijlage 2 van de regels aangepast. De beoefening van podiumkunst en de vertoning van films is geschrapt, waarmee deze functies niet mogelijk worden gemaakt.

B) Goed woon- en leefklimaat

Over de vraag welke niet-woonfuncties passend zijn met het oog op een goed woon- en leefklimaat in dit deel van Amsterdam, is in het ontwerp bestemmingsplan d.d. 14-06-2016 een afweging gemaakt. De aanwezigheid van bestaande woningen is betrokken bij de afweging over welke gebruiksmogelijkheden van de wijzigingsregels over te nemen in het bestemmingsplan.

Zoals in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven, zijn in het geldende bestemmingsplan Weesperzijdestrook d.d. 12-03-2013 de gebruiksmogelijkheden in de wijzigingsregels overgenomen uit de uitwerkingsregels van het daarvoor geldende bestemmingsplan (Weesperzijdestrook d.d. 31-01-2000). De wijzigingsregels in het nu geldende bestemmingsplan Weesperzijdestrook d.d. 12-03-2013 zien toe op het wijzigen van de huidige verkeersbestemming in een gemengde bestemming waarin de functies wonen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, creatieve functies, horeca 1 t/m 4, kantoren, detailhandel, dienstverlening, parkeren zijn toegestaan.

Bij het toestaan van nieuwe functies nabij bestaande woningen, zijn de nieuwe gebruiksmogelijkheden in het ontwerp bestemmingsplan (d.d. 14-06-2016) getoetst aan de (handreiking) publicatie van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) 'Bedrijven en milieuzonering'.

In milieu-planologisch opzicht is de Wibautstraat (en de Weesperzijdestrook) te karakteriseren als een gemengd gebied. Van oudsher komen in dit deel van Amsterdam naast de woonfunctie ook functies voor als winkels, horeca, kantoren en kleine bedrijvigheid. In dit deel van Amsterdam bevindt zich hoofdinfrastructuur als de Wibautstraat en de spoorlijn Amsterdam-Utrecht. Dergelijk stedelijk gebied heeft als kenmerk dat milieubelastende en milieugevoelige functies op kortere afstand van elkaar zijn gesitueerd.

Met medeweging van de milieuplanologische gebiedskarakteristiek, is in de VNG-publicatie een afweging gemaakt over het type bedrijvigheid dat toelaatbaar wordt bevonden met het oog op een goed woon- en leefklimaat. In de publicatie wordt een onderscheid gemaakt in categorie A, B en C. Categorie A is toelaatbaar aanpandig aan woningen. Voor dergelijke activiteiten geldt dat de eisen van het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven toereikend zijn. Categorie B is toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de gebouwen los van elkaar staan. Categorie C is toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg. Omdat het bestemmingsplan het toelaat dat de nieuwbouw tegen bestaande woonbebouwing kan worden gebouwd, is de zienswijze aanleiding om over het toestaan van activiteiten in categorie B een nadere overweging te maken (zie hierna).

Nadere afweging Goed woon- en leefklimaat i.r.t. aan huis verbonden bedrijven

In het ontwerpbestemmingsplan worden aan huis verbonden bedrijven toegestaan tot een maximum van 30% van de woning met een maximum van 50 m². Volgens de definitie-bepaling zijn in het ontwerp bestemmingsplan alle bedrijven, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels (alle A en B bedrijven) mogelijk als aan huis verbonden bedrijf. Omdat het bestemmingsplan het toelaat dat tegen bestaande woonbebouwing kan worden gebouwd, is indachtig de toelichting op het gebruik van de VNG-publicatie, categorie B hier evenwel niet zonder meer passend. De zienswijze is dan ook aanleiding om de toegestane activiteiten hierop nader te inventariseren en opnieuw te toetsen aan de lijst van de VNG-publicatie. Het gevolg is dat de categorie A activiteiten zijn toegestaan in aanpandige woningen / panden. Omdat het ook is toegestaan om een gebouw te realiseren die los staat van de belendende woningen, laat het bestemmingsplan ook een situatie toe waarin sprake is van "bouwkundige afscheiding" (gebouwen die los staan van elkaar). In een dergelijke situatie zijn categorie B activiteiten ingevolge de VNG-publicatie milieuplanologisch gezien wel passend in deze omgeving.

Nadere afweging Goed woon- en leefklimaat i.r.t. creatieve functies en detailhandel

De zienswijze is, in lijn met de afweging die hiervoor is weergegeven voor het onderscheid in categorie A en B in bij "Aan huis verbonden bedrijven", tevens aanleiding om ook voor de creatieve functies een aanpassing door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan. Voor wat betreft de toegestane creatieve functies geldt dat een verwijzing wordt opgenomen naar de staat van bedrijfsactiviteiten en waarbij bepaald wordt dat alleen categorie A bedrijven zijn toegestaan in aanpandige panden. In geval er sprake is van een bouwkundige afscheiding zijn ook categorie B bedrijven toegestaan.

Een dergelijke afweging is ook gemaakt voor detailhandel. Hiervoor geldt dat een supermarkt en warenhuis ingevolgde de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" aangemerkt wordt als categorie B. Hoewel een supermarkt en/of warenhuis hier gezien de toegestane oppervlakte niet beoogd zijn, worden deze vormen van detailhandel volledigheidshalve uitgesloten in de regels. De zienswijzen waarin wordt aangegeven dat de woonfunctie van de Grensstraat dient te worden meegewogen in de planvorming, zijn aanleiding om in het bestemmingsplan te regelen dat de entree van detailhandel alleen is toegestaan aan de Wibautstraatzijde en niet aan de Grensstraat.

Nadere afweging Goed woon- en leefklimaat i.r.t. horeca

Het nieuwe multifunctionele gebouw ligt op de hoek van de Grensstraat en de Wibautstraat. Het gebouw ligt met één zijde in de Grensstraat en met één zijde in de Wibautstraat. De zienswijzen waarin wordt aangegeven dat de woonfunctie van de Grensstraat dient te worden meegewogen in de planvorming, zijn aanleiding om in het bestemmingsplan te regelen dat de entree van horeca alleen is toegestaan aan de Wibautstraatzijde en niet aan de Grensstraat.

C) MER

Zoals in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven, is in het kader van het bestemmingsplan Weesperzijdebuurt (d.d. 12-03-2013) een vormvrije mer uitgevoerd naar alle wijzigingsgebieden in dat bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplangebied maakt, behoudens een strook van circa 2 meter, deel uit van het wijzigingsgebied – 3 dat in de vormvrije mer is beoordeeld op milieu effecten. Uit de vormvrije mer beoordeling voor het bestemmingsplan Weesperzijdestrook is op te maken dat het voorliggende plangebied niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt en dat er vanuit milieubelang geen nadelige effecten zijn te verwachten. Gezien de locatie en het juridisch-planologisch mogelijk maken van zes ontwikkelingen in het bestemmingsplan Weesperzijdestrook is destijds geconcludeerd dat een m.e.r.-beoordelingsplicht niet van toepassing is voor de zes gezamenlijke ontwikkelingslocaties in dat bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan vormt een klein deel van één van de ontwikkelingslocaties die het bestemmingsplan Weesperzijdestrook in gezamenlijkheid zijn beoordeeld. Uit de paragrafen in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan is op te maken dat er geen onacceptabele nadelige milieu effecten zijn te verwachten. De conclusie die destijds in het kader van het bestemmingsplan Weesperzijdestrook is gemaakt, is dan ook nog steeds actueel. Voor voorliggend bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat een bestemmingsplan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

Conclusie 1a (A, B en C)

De zienswijzen zijn aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen:

- 1) In bijlage 2 van de regels wordt de beoefening van podiumkunst en de vertoning van films geschrapt, waarmee deze functies niet mogelijk worden gemaakt.*
- 2) Bijlage 1 van de regels wordt opgeschoond en in de regels wordt een bepaling opgenomen dat alleen categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan als aan huis verbonden*

bedrijf in geval van aanpandige woningen. Categorie B bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in geval van bouwkundige afscheiding (gebouwen die los staan van elkaar);

3) Bijlage 2 van de regels wordt opgeschoond en in de regels wordt een bepaling opgenomen dat alleen categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in geval van aanpandige woningen. Categorie B bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in geval van bouwkundige afscheiding;

4) De entree voor de horecafunctie en detailhandel wordt aan de Grensstraatzijde uitgesloten door de entree voor deze gebruiksfuncties alleen toe te staan aan de Wibautstraatzijde;

5) De toelichting wordt aangevuld met een afweging over een vormvrije mer.

1.b Gebruik – 2

Inhoud zienswijzen (nr. 11 t/m 19)

- Het bestemmingsplan stelt dat op alle verdiepingen mogelijk gewoond gaat worden. Informatie over het daadwerkelijk creëren van woningen wordt gemist;
- Gevreesd wordt dat het pand gebruikt wordt voor recreatieve functies. De wens wordt uitgesproken om het overgrootste deel van het pand voor woningen te bestemmen. Verzocht wordt om tenminste 12 woningen in het plan te realiseren.

Antwoord

- *Het bestemmingsplan laat de woonfunctie toe als één van de gebruiksmogelijkheden van het multifunctionele gebouw. Voor de motivering voor het toestaan van meerdere functies, waaronder dus ook de woonfunctie, wordt verwezen naar de beantwoording onder 1a (onder "Gebruik - 1'", "Brede gebruiksmogelijkheden").*

Het bestemmingsplan laat geen recreatieve functies toe. Wel laat het bestemmingsplan in relatief beperkte mate horeca (zowel beperkt in omvang en type horeca) en detailhandel (beperkt in omvang) toe, alsmede wonen, creatieve functies en maatschappelijke en zakelijke dienstverlening. Voor de motivering van het toestaan van meerdere functies wordt verwezen naar de beantwoording onder 1a (onder "Gebruik - 1", "Motivering brede / ruime gebruiksmogelijkheden" en onder "Goed woon- en leefklimaat").

Conclusie 1b

De zienswijzen zijn aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Hiervoor wordt verwezen naar de conclusie onder 1a.

2 Het toestaan van horeca

2.a Horeca 1 t/m 5

Inhoud zienswijzen (nr.7,8, 11 t/m 20)

Bezwaar wordt gemaakt tegen het mogelijk maken van horeca met categorie 1 t/m 5. De locatie ligt aan de Grensstraat, wat een bewonersstraat is. Nog meer horeca leidt tot nog meer overlast. Bewoners ondervinden overlast van horecabezoekers van de bestaande horeca, waarvan het aanbod in de buurt de afgelopen jaren sterk is toegenomen.

In de horecanota Oost (uit 2012) wordt gesproken over kwalitatief hoogwaardige horeca. De horecanota geeft ook aan dat het geen doel is om het horecaaanbod in Oost sterk uit te breiden.

Door het toestaan van nog meer horeca in de buurt wordt gevreesd dat het gebied wordt bestempeld als 'uitgaansgebied'. Dat is niet in het belang van de bewoners van omliggende straten.

Verzocht wordt om geen nieuwe horecavoorziening toe te staan op deze locatie. Ondergeschikte horeca zou mogelijk wel kunnen, indien er strikte handhavingsregels worden opgesteld voor het gebruik ervan.

Antwoord

Een van de gebruiksmogelijkheden van het multifunctionele gebouw is horeca. Gezien de woonfunctie in onder meer de Grensstraat is, met medeweging van de respons op de bewonersavond d.d. 24-02-2016 (zie ook paragraaf 6.1 van de toelichting), niet elke horeca passend bevonden op deze locatie en is ook horeca met relatief grote omvang hier minder passend bevonden. De bezoekers van de bewonersavond hebben aangegeven overlast te vrezen van een café (horeca, categorie 3) op deze locatie. Deze horecacategorie wordt niet mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan Wibautstraat 130. Ook zijn de meer zwaardere horecagebruiksvormen als zalenverhuur, sociëteiten, e.d. (categorie 2a) en dancings en discotheken (categorie 2b) uitgesloten. Voorts is het gebruik van het gebouw als hotel en pensions (categorie 5) niet toegestaan. Wat resteert aan mogelijkheden in het ontwerp bestemmingsplan zijn de lichtere vormen van horeca: voor een hapje en drankje overdag in een broodjeszaak, een lunchroom, e.d. (categorie 1) en voor een hapje en drankje in de avond in een restaurant (categorie 4).

In aanvulling hierop geldt, voor zover de zienswijze toeziet op de horeca nota Oost uit 2012, het volgende:

In de horeca nota Oost is in paragraaf 5.4 het volgende verwoord over horeca aan de Wibautstraat: 'de Wibautstraat is een gemengd woonwerkmilieu. De Wibautstraat ligt midden in een woongebied en vormt een centrale as naar het centrum van Amsterdam. Door de goede bereikbaarheid is de locatie zeer geschikt voor economische activiteiten. De herinrichting van de Wibautstraat is afgerond. De herinrichting biedt kansen voor uitbreiding van horeca activiteiten. Uitbreiding van horeca is gewenst in de Wibautstraat.

Door de komst van Canvas en club Trouw heeft de straat twee zeer vernieuwende en succesvolle (tijdelijke) horecalocaties gekregen. De toekomst van deze locaties is in de huidige plannen voor de gebouwen waarin zij zijn gevestigd nog onduidelijk, maar het stadsdeel hecht veel waarde aan het voortbestaan van deze locaties. Gezien de plannen van de Hoge School van Amsterdam voor dit gebied, zullen hier in de toekomst het aantal studenten sterk toenemen en er een groter draagvlak voor horeca in de straat ontstaan. De Wibautstraat is in Amsterdam een verkeersader. Dit type straat heeft een aantrekkende werking op vestigingen van detailhandel. Daghoreca ondersteunend aan de economische activiteiten in de Wibautstraat kan de buurt verder verlevendigen en gunstig zijn voor de aanwezige detailhandel. Maar ook andere horeca is mogelijk zoals een eet- of grandcafé in de buurt van de campus van de Hoge School Amsterdam. Ook is er ruimte voor grotere voorzieningen.'

De horecanota geeft aan dat er ruimte is voor zes extra horecagelegenheden.

In de bijlage van de horecanota wordt de Wibautstraat aangemerkt als 'horeca / voorzieningen cluster' waar op dat moment acht horecavestigingen aanwezig zijn. Met een uitbreidingsruimte van zes horecagelegenheden, zijn op grond van het horecabeleid 14 horecavestigingen toegestaan aan de Wibautstraat. Momenteel zijn aan de Wibautstraat 13 horecavestigingen aanwezig. Daarmee is binnen de horecanota nog ruimte voor een extra horecavestiging.

Conclusie 2a

De zienswijzen zijn geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

2.b Horeca , overig

Inhoud zienswijzen (nr. 3 t/m 6, 9 en 10)

Meer horeca toevoegen in de buurt dient niet het algemeen belang. Het toevoegen van horeca op deze locatie leidt tot geluidsoverlast. Een goed mix van verschillende functies, zoals benoemd in de gemeentelijke structuurvisie, wordt ook wenselijk geacht door de bewoners. Maar gezien de toename van horeca in de buurt de afgelopen jaren lijkt er een eenzijdigheid te ontstaan op horecagebied. Het toevoegen van horeca in de Grensstraat tast het (nostalgische) woonkarakter van de Grensstraat aan.

Het toevoegen van horeca is in strijd met de horecanota, waarin staat: *Bij de ontwikkeling van het horecabeleid staat prettig wonen en het versterken van de levendigheid voorop. Stadsdeel Oost wil dat bewoners met plezier in het stadsdeel wonen. Kwalitatief goed horeca is daar onderdeel van. Leefbaarheid een randvoorwaarde. Horeca moet passen in de buurt. Het stadsdeel biedt ruimte om in te kunnen spelen op trends en ontwikkelingen in de horecabranche, en houdt daarbij nadrukkelijk oog voor het woon- en leefklimaat.'*

Antwoord

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2a (onder "Horeca 1 t/m 5"). De zienswijzen zijn aanleiding om aanvullend een nadere overweging te maken met betrekking tot geluidsoverlast. Het nieuwe multifunctionele gebouw ligt op de hoek van de Grensstraat en de Wibautstraat. Zoals in de eerdere beantwoordingen al aangegeven, zijn de zienswijzen aanleiding om onderscheid te maken in de zijde van het gebouw waar wel een entree van horeca en/of detailhandel is toegestaan (Wibautstraatzijde) en de zijde waar geen entree van horeca en/of detailhandel is toegestaan (Grensstraatzijde).

Aanvullend zijn de zienswijzen aanleiding om een horecaterras aan de zijde van de Grensstraat uit te sluiten en om een geluidsonderzoek uit te voeren naar het effect van het toestaan van een horecaterras aan de Wibautstraatzijde. Dit om te bepalen in hoeverre er een geluidseffect is op het woon- en leefklimaat als ter plaatse buiten aan de gevelzijde van de Wibautstraat een consumptie wordt genuttigd op een terras door een bezoeker van broodjeszaak, lunchroom, restaurant, etc.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat op alle gevels van de bestaande woningen in de Grensstraat en de Wibautstraat (ruimschoots) voldaan wordt aan de richtwaarden voor de goede ruimtelijke ordening en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie 2b

De zienswijzen zijn aanleiding om het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

1) borgen van locaties waar een horecaterras is toegestaan:

- een horecaterras aan de Grensstraatzijde wordt uitgesloten;*
- de breedte van een horecaterras aan de Wibautstraatzijde bedraagt, gemeten vanuit de gevel, maximaal 2 meter;*

2) de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten van het uitgevoerde akoestisch onderzoek naar het effect van een horecaterras.

3. Bouwen in relatie tot de rooilijn

Inhoud zienswijzen (nr. 3, 5, 7 en 8)

Met het bestemmingsplan wordt de rooilijn in de Wibautstraat overschreden. Het bestemmingsplan geeft aan dat er voldoende trottoir overblijft. Gesteld wordt dat:

- De bestaande rooilijn van de Wibautstraat wordt verstoord. Verzocht wordt het pand in de rooilijn te plaatsen en de bouwhoogte bij voorkeur te verlagen;
- Met de realisatie van horeca met een terras, voetgangers laverend tussen tafeltjes moeten lopen. Dat levert, gecombineerd met het naastgelegen fietspad, een ongewenste situatie op.
- Opgemerkt wordt dat op het fietspad, ondanks dat dit niet toegestaan is, in beide richtingen gefietst wordt waardoor er gevaarlijke situaties ontstaan. Bij het ontwerp van de Wibautstraat is daar niet goed over nagedacht.

Antwoord

Afweging rooilijn

Zoals in paragraaf 4.6 van de toelichting is aangegeven, is het beleidsdocument "Toekomst met geschiedenis" betrokken bij het maken van afwegingen voor het bestemmingsplan. In dit beleidsdocument zijn de cultuurhistorische beschrijvingen en gewogen waarderingen opgenomen (beleidskeuzekaart), waaronder die van de Wibautstraat en de Grensstraat. Volledigheidshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 4.6 van de toelichting. De rooilijn van de Grensstraat is op de beleidskeuzekaart "Toekomst met geschiedenis" aangegeven als te behouden rooilijn. Dit geldt niet voor de Wibautstraat. In navolging hiervan is de bouwvlakgrens op de verbeelding, aan de zijde van de Grensstraat in het verlengde van de gevels van de belendende gebouwen Grensstraat 33 t/m 45 geprojecteerd zodat de bebouwing niet voorbij de rooilijn van de Grensstraat kan worden gerealiseerd.

Voor de Wibautstraat is een andere overweging gemaakt. De Wibautstraat kent een grote diversiteit in omvang, architectuur, stedenbouw etc. van de individuele bebouwing. De oorzaak ligt mede in de verschillende tijdsperioden waarin deze bebouwing is gerealiseerd. Zo was bijvoorbeeld in het verleden ter plaatse van het plangebied ook een afwijking van de rooilijn aanwezig. Deze karaktersitatieken van de Wibautstraat maakt dat een verschil in ligging van de voorgevel van belendende gebouwen in stedenbouwkundig opzicht niet zorgt een onevenredige verstoring van het huidige straatbeeld van de Wibautstraat.

Afweging bouwhoogte

Wat bouwhoogte betreft is de afweging gemaakt over hoe het gebouw een schakel kan zijn tussen de Grensstraat enerzijds en de Wibautstraat anderzijds. De bouwhoogte zoekt met 23 meter (6 lagen) het midden tussen de toegestane 15,5 meter bouwhoogte aan de Grensstraat en de 30 meter aan de Wibautstraat. Hiermee ontstaat een bouwvolume dat als een 'intermediair' dient voor de bestaande bebouwing in de Grensstraat en de Wibautstraat.

Afweging gebruik trottoir

De zienswijze is aanleiding om voor wat betreft het gebruik van de ruimte voor het gebouw een nadere afweging te maken. Het nieuwe multifunctionele gebouw ligt op de hoek van de Grensstraat en de Wibautstraat. Zoals hiervoor onder "Horeca, overig" is aangegeven, zijn de zienswijzen aanleiding om een horecaterras uit te sluiten aan de Grensstraatzijde en de afmetingen van een horecaterras aan de Wibautstraatzijde te beperken.

Conclusie 3

De zienswijzen zijn mede aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen:

- borgen van locaties waar een horecaterras is toegestaan:
 - een horecaterras aan de Grensstraatzijde wordt uitgesloten;
 - de breedte van een horecaterras aan de Wibautstraatzijde bedraagt, gemeten vanuit de gevel, maximaal 2 meter;

4. Parkeren

Inhoud zienswijzen (nr. 1 t/m 20)

Met betrekking tot parkeren worden de volgende aspecten aangehaald:

- a. In de regels is geen parkeernorm opgenomen. In de toelichting wordt gesteld dat 'besloten wordt' om af te wijken van het parkeerbeleid en de daarin opgenomen parkeernormen. Ligt deze bevoegdheid niet bij het college van B&W?;
- b. Het niet realiseren van parkeerplaatsen is in strijd met een goede ruimtelijke ordening;
- c. In het bestemmingsplan is niet gewaarborgd dat er geen parkeervergunningen worden afgegeven voor het openbaar gebied;
- d. De afgelopen maanden is de parkeerdruk in de Grensstraat toegenomen, mede doordat er woningen opgeknapt en gesplitst worden. Met de geplande ontwikkeling zal de parkeerdruk alleen maar verder toenemen. Als mogelijke oplossing wordt aangereikt om geen parkeervergunningen meer uit te geven, zoals ook in andere delen van de stad gebeurt. Of om uitsluitend buurtbewoners te laten parkeren in de Grensstraat;
- e. Alle projecten in de nabije omgeving dragen in de nabije toekomst bij aan het verder verhogen van de parkeerdruk;
- f. De aanname dat de nieuwe bewoners zich schikken door meer het openbaar vervoer te gebruiken is en blijft een aanname. Mensen zullen met de auto blijven komen en op zoek gaan naar een parkeerplek;
- g. Met de herinrichting van de Wibautstraat zijn er openbare parkeerplaatsen verdwenen, waardoor de parkeerdruk is toegenomen. De Weesperzijdestrook biedt niet voldoende parkeercapaciteit;
- h. Er is onbegrip voor het feit dat in het bestemmingsplan is opgenomen dat een toegang tot een parkeergarage niet past binnen de beoogde leefbare plint (met een 'open

uitstraling') en dat daarom ontheffing wordt verleend van de plicht om op eigen terrein parkeerplaatsen te realiseren.

Gezien de voorgaande argumenten wordt verzocht om met een passende oplossing te komen voor het parkeerprobleem.

Antwoord

a. Zoals in de toelichting is gemotiveerd, worden ten behoeve van ontwikkeling geen parkeervoorzieningen aangelegd. Besloten kan worden dat voor de ontwikkeling van bepaalde locaties afgezien kan worden van het realiseren van parkeervoorzieningen op eigen terrein. De consequentie daarvan is, is dat de locatie uit het 'vergunningengebied gelicht' wordt. De toekomstige gebruikers van de locatie kunnen geen parkeervergunning voor de openbare ruimte aanvragen.

De bevoegdheid om af te wijken van vastgestelde parkeernormen voor nieuwbouw woningen ligt bij het college van B&W. Deze bevoegdheid mag door het college ondergemandeerd worden.

b. Door de gemeente Amsterdam wordt onderkend dat niet iedereen in Amsterdam altijd een parkeerplek voor zijn of haar deur heeft. Dit is voor autobezitters één van de nadelen van het wonen in een stad als Amsterdam. Daarentegen biedt het OV-netwerk in de stad en deelauto's een goed alternatief en bevinden zich in de stad voorzieningen doorgaans op loop- en fietsafstand.

Het beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening omvat meer dan alleen het oordeel of voldaan wordt aan parkeernormen. De gevelbelasting van wegverkeerslawaaai (geluid), de bereikbaarheid, de verkeersveiligheid en het niet structureel vergroten van bijvoorbeeld de parkeerdruk vallen ook onder deze noemer. Er dient sprake te zijn van een afweging van alle betrokken belangen.

In de toelichting van het (ontwerp-)bestemmingsplan is beargumenteerd dat voor locaties die zeer goed met het OV bereikbaar zijn, beargumenteerd afgeweken kan worden van parkeernormen, zonder dat daarmee strijd ontstaat met een goede ruimtelijke ordening. De locatie aan Wibautstraat is zeer goed bereikbaar met OV, dus komt deze locatie hiervoor in aanmerking. Voor de nadere uiteenzetting hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanvullend wordt vermeld dat de locatie dusdanig klein van omvang is, dat parkeren op eigen terrein niet mogelijk is. Voor onbebouwde parkeervoorzieningen is de kavel te klein; gebouwde parkeervoorzieningen zijn technisch lastig uitvoerbaar (en daarmee duur). Bovendien is het niet mogelijk om op een verkeersveilige wijze een uitrit (= ook een onderdeel van een goede ruimtelijke ordening) te realiseren op deze kavel.

c. Het adres van de nieuwbouwlocaties wordt opgenomen in een zogenaamd nul-vergunningenplafond. Adressen in dit gebied komen nu en in de toekomst niet in aanmerking voor een parkeervergunning. Het nul-vergunningenplafond wordt opgenomen in het Uitwerkingsbesluit parkeerverordening. Dit uitwerkingsbesluit is een besluit van het college van

burgemeester en wethouders dat wordt gepubliceerd. Op basis van regels uit de parkeerverordening en het uitwerkingsbesluit worden parkeervergunningen al dan niet verleend.

d en e. De suggestie die gedaan wordt door de indieners van de zienswijze wordt opgevolgd, namelijk de toekomstige gebruikers van de nieuwbouw op de hoek Grensstraat – Wibautstraat komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning in het openbaar gebied.

Het uitgangspunt van (ver-) nieuwbouwprojecten is dat parkeren op eigen terrein wordt geregeld. Zoals hiervoor omschreven zijn er situaties denkbaar, waarbij afgeweken wordt van dit uitgangspunt. De locatie op de hoek Grensstraat – Wibautstraat is een bijzondere, uitzonderlijke locatie (kleine kavel, geen uitrit mogelijk, goed bereikbaar met OV, e.d.). Er zijn niet veel vergelijkbare locaties / projecten in de directe omgeving.

f. De toekomstige bewoners van het nieuwe pand komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning in het openbaar gebied. Indien toekomstige gebruikers een auto bezitten en deze ook willen gebruiken in de directe omgeving van het plangebied, dienen ze op zoek te gaan naar alternatieve parkeermogelijkheden. In de parkeergarage onder het naastgelegen pand zijn bijvoorbeeld parkeerplaatsen die niet gebruikt worden. Mogelijk zijn ook parkeerplaatsen bij/in andere panden beschikbaar.

Het is waar dat bezoekers mogelijk met de auto komen en op zoek gaan naar een parkeerplaats. Aan de andere kant: bezoekers van buiten de stad komen in toenemende mate met het openbaar vervoer, juist omdat Amsterdam niet aantrekkelijk is voor autoverkeer. Gezien de ligging nabij het treinstation Amsterdam Amstel en het metrostation, maakt de locatie zeer aantrekkelijk voor ook bezoekers om met het openbaar vervoer te komen.

g. Met de herinrichting van de Wibautstraat zijn parkeerplaatsen verloren gegaan, maar er zijn ook nieuwe parkeergelegenheden gecreëerd in parkeergarages. Dat de parkeerdruk in de Weesperzijdestrook relatief gezien hoog is wordt onderkend. Dit heeft voor- en nadelen. Nadeel is zoekverkeer. Voordeel is de ontmoedigende werking die er van uit gaat, met mogelijk minder autobezit / -gebruik tot gevolg. Minder autogebruik kan positief zijn voor het woon- en leefklimaat.

h. Voor dit bestemmingsplan is de afweging gemaakt tussen de meerledige beleidsdoelen voor wat betreft de Wibautstraat (transformatie, levendigheid, duurzaamheidsdoelstellingen) en milieu (autoverkeer ontmoedigen) enerzijds en de wens van omwonenden voor parkeren op eigen terrein anderzijds. Een parkeerlaag op de begane grond wordt om stedenbouwkundige redenen niet passend gevonden.

Voorts is hiervoor een ontsluiting (een in- en uitrit) nodig die of in de Grensstraat zou moeten worden aangelegd of in de Wibautstraat. Voor een ontsluiting op Grensstraat geldt dat dit nabij de kruising met de Wibautstraat om verkeerkundige redenen niet mogelijk is (zie ook de beantwoording onder b). Voor de ontsluiting op de Wibautstraat geldt ditzelfde argument. Aanvullend geldt dat een extra kruising van het fietspad hier om redenen van verkeersveiligheid niet passend wordt gevonden.

Conclusie 4

De zienswijzen zijn geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

5. Strijdigheid met beleid

Inhoud zienswijzen (nr. 9 en 10)

Het ontwikkelen van een pand op deze locatie is strijdig met het 'gebiedsplan Oud-Oost 2016'. Uitgangspunten in het gebiedsplan zijn het verbeteren en het optimaliseren van het gebruik van stoepen, pleinen en velden. Het vergroenen van de Wibautstraat wordt met name genoemd, door postzegelparken te gaan realiseren. Ook wordt in het gebiedsplan aangegeven dat de stad de aanpak van horecaoverlast gaat intensiveren.

Met de geplande nieuwbouw wordt de vroeg 20-ste eeuwse Grensstraat aan het zicht onttrokken. Dit is niet in overeenstemming met 'Plan Amsterdam' uit 2010 waarin vermeld staat dat de statige Grensstraat 'een geschiedenis is die gezien mag worden'.

Gesteld wordt dat in verschillende gemeentelijke rapporten beschreven staat dat een groene Wibautstraat en een zichtbare Grensstraat van groot belang is. De voorgestelde ontwikkeling is hiermee in strijd.

Antwoord

Al langere tijd maakt het initiatief voor nieuwbouw op de noordelijke hoek Grensstraat – Wibautstraat deel uit van gemeentelijk beleid. De locatie ligt op de kop van de noordelijke bebouwing aan de Grensstraat. In het verleden is de locatie bebouwd geweest (verwezen wordt naar paragraaf 4.6 van de toelichting). Na de sloop van de bebouwing is de locatie in gebruik geweest als bouwplaats (zie afbeelding in paragraaf 2.2.1). Nadien is de locatie onbebouwd gebleven en werd de locatie wat aanzien betreft mede gedomineerd door de blinde / betimmerde gevel van Grensstraat 45.

Het Gebiedsplan 2016 is een uitwerking van de gebiedsagenda 2016-2019. In dit gebiedsplan staan maatregelen (programma's, activiteiten en/of projecten) die de gemeente en betrokken partijen in 2016 inzetten. Ambities voor 2016 die wat doelstelling en locatie betreft een afweging verlangen voor de al langere tijd beoogde herontwikkeling van de locatie van voorliggend bestemmingsplan zijn onder meer (N.B. de nummering hangt samen met de nummering die in het Gebiedplan 2016 wordt gehanteerd):

- *(1) vergroten van de leefbaarheid met in 2016 een focus op de pleinen waar kinderen fijn en veilig kunnen spelen;*
- *(4) verbeteren verkeersveiligheid / openbare ruimte door:*
 - *een betere verdeling van de openbare ruimte voor alle gebruikers;*
 - *creëren van ruimte voor fietsers en een vernieuwde aanpak van de (fiets)parkeerproblematiek;*
 - *optimaliseren van gebruik van stoepen, pleinen en velden.*
- *(5) meer groen en duurzaamheid, betere luchtkwaliteit en meer hernieuwde energie door initiatieven daarvoor te stimuleren.*

Ad 1: vergroten leefbaarheid

Hoewel geen vooropgezette doelstelling van de nieuwbouw, is een afgeleid gevolg van de nieuwbouw dat het gebouw een geluidwerende functie heeft als het gaat om het geluid van het verkeer op de Wibautstraat op het geluidklimaat achter de nieuwbouw. Daarmee heeft de nieuwbouw een positief effect op het verblijfsklimaat in m.n. de achtertuinten – en achtergevels van de woningen in de Grensstraat. De nieuwbouw zorgt wat dat betreft voor een verlaging van het geluidsniveau en voor dat aspect voor een verbetering van het woon- en leefklimaat. Het laat zich beredeneren dat een dergelijke afscherming een gunstig effect kan hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse het gebied dat aan de achterzijde wordt afgeschermd door het gebouw.

Ad 4: verbeteren verkeersveiligheid / openbare ruimte

Het trottoir is in de huidige situatie ruim bemeten en is vanwege de wat teruggelegen ligging geen onderdeel van een looproute. Vanwege het gebrek aan beschutting en de aanwezigheid van een blinde gevel is de verblijfskwaliteit relatief gering. Voor wat betreft verbetering van de openbare ruimte, is de afweging gemaakt dat een meer levendige functie in de plint en bebouwing op deze locatie ten koste van een nu zeer ruim bemeten trottoir begrensd door blinde gevel, een verbetering is op het gebied van sociale veiligheid. Voor wat betreft het duurzaamheidsaspect wordt verwezen naar eerdere beantwoording onder 1a (onder "Gebruik - 1" en "Uit niets blijkt dat deze functies in deze omvang gewenst zijn").

Voorts is in de planvorming rekening gehouden met het creëren van fietsparkeerplekken. Een deel van het fietsparkeren wordt in pandig opgelost. Voor de bezoekers van de horecafunctie worden nieuwe fietsplekken in de openbare ruimte geprojecteerd. De zienswijze is aanleiding om ter waarborging hiervan een regeling (een voorwaardelijke verplichting) op te nemen in de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie 5

De zienswijze is aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen door een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat het gebruik tbv horeca en detailhandel toegestaan is, nadat parkeervoorzieningen voor de fiets gerealiseerd zijn.

6. Gebrek aan visie vanuit Grensstraat

Inhoud zienswijzen (nr 11 t/m 20)

Een visie vanuit het perspectief van de Grensstraat wordt gemist. Op de bouwlocatie stonden oorspronkelijk twee woningen met de voordeuren aan de Grensstraat. Op de zuidelijke hoek Grensstraat – Wibautstraat worden momenteel woningen gebouwd. Verzocht wordt de uitstraling van de Grensstraat als woonstraat te behouden en het woon- en leefklimaat van de bewoners te optimaliseren met het aanhelen van de Grensstraat aan de oneven-zijde (de nieuwe ontwikkeling zal zich aan moeten passen aan de bestaande architectuur van de Grensstraat). Verzocht wordt om vanuit dit perspectief naar de ontwikkeling te kijken.

Antwoord

Zoals in paragraaf 4.6 van de toelichting is aangegeven, is het beleidsdocument "Toekomst met geschiedenis" betrokken bij het maken van afwegingen voor het bestemmingsplan. In dit

beleidsdocument zijn de cultuurhistorische beschrijvingen en gewogen waarderings opgenomen (beleidskeuzekaart), waaronder die van de Grensstraat. Volledigheidshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 4.6 van de toelichting. De rooilijn van de Grensstraat is op de beleidskeuzekaart "Toekomst met geschiedenis" aangegeven als te behouden rooilijn. In navolging hiervan is de bouwvlakgrens op de verbeelding, aan de zijde van de Grensstraat in het verlengde van de gevels van de belendende gebouwen Grensstraat 33 t/m 45 geprojecteerd. Voorts is de ligging van een zijde van het gebouw in Grensstraat meegewogen in het toegestane gebruik voor deze locatie.

Het idee dat een gebouw voor meerdere doeleinden, al dan niet in een mengvorm, kan worden gebruikt is een duurzaamheidsprincipe dat in het bestemmingsplan wordt vertaald in het toestaan van meerdere gebruiksmogelijkheden. Het plangebied leent zich gezien de ligging op de overgang tussen Grensstraat en Wibautstraat bij uitstek voor wonen en werken. Het toestaan van wonen sluit aan bij de woonfunctie die de Grensstraat karakteriseert en de creatieve functies, horeca, detailhandel en maatschappelijke en zakelijke dienstverlening, sluiten aan bij de hiervoor geschetste beleidsmatige doelstellingen voor de Wibautstraat. Zienswijzen zijn aanleiding om daar een nadere afweging over te maken. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder 1a en 2b (onder "Gebruik - 1" en "Horeca, overig"). Uit die beantwoording en conclusies is op te maken dat de zienswijzen aanleiding zijn om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen.

Conclusie

De zienswijzen zijn aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Verwezen wordt naar de conclusies onder 1a en 2b.

1.3 Aanvullende onderwerpen uit zienswijze 1 en 2

A. Motivering – wijzigingsbevoegdheid

Inhoud zienswijzen (nr 1 en 2)

Volgens de toelichting van het plan is het bouwvolume en het toegestane gebruik, zoals opgenomen in de wijzigingsvoorwaarden, het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan. Miskend wordt dat de wijzigingsbevoegdheid niet is toegepast. Aangetoond dient te worden dat een toren van 23 meter met uiteenlopende functies haalbaar en wenselijk is op een perceel waar momenteel geen recht aanwezig is voor de realisatie van gebouwen.

Antwoord

Zoals uit paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is op te maken, is op grond van het bestaande bestemmingsplan geen bouwrecht aanwezig. Het geldende bestemmingsplan Weesperzijdestrook (vastgesteld d.d. 12-03-2013) bevat een bevoegdheid om de huidige bestemming Verkeer te wijzen in een gemengde bestemming ten behoeve van een bouwplan van maximaal 30 meter hoog.

Zoals in paragraaf 1.3 van de toelichting is aangegeven kan geen gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid, omdat het bouwplan breder is dan het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt daarom een

bestemmingsplan opgesteld en vastgesteld dat toeziet op de nieuwbouw van een multifunctioneel gebouw met gemengde bestemming, waarbij de hoogte van de nieuwbouw lager is dan 30 meter en met minder gebruiksmogelijkheden dan de mogelijkheden waarop de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan toe ziet. Omdat een bestemmingsplan wordt opgesteld dient een ruimtelijke afweging plaats te vinden welke onder meer is weergegeven in paragraaf 2.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De bouwhoogte zoekt met 23 meter (6 lagen) het midden tussen de toegestane 15,5 meter bouwhoogte aan de Grensstraat en de 30 meter aan de Wibautstraat. Hiermee ontstaat een bouwvolume dat als een 'intermediair' dient voor de bestaande bebouwing in de Grensstraat en de Wibautstraat. Voor wat betreft het multifunctionele gebruik wordt verwezen naar de beantwoording onder 1a en 2b (onder "Gebruik - 1" en "Horeca, overig"). Uit die beantwoording van alle zienswijzen en de conclusies is op te maken dat de zienswijzen aanleiding zijn om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen.

Conclusie A

De zienswijzen zijn aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Verwezen wordt naar de conclusies onder 1a en 2b.

B. Bezinning – daglichttoetreding

Inhoud zienswijze (nr 1 en 2)

De gevolgen van de geprojecteerde toren voor de bezinning van de aangrenzende woningen en tuinen, alsmede de daglichttoetreding van een aangrenzende panden zijn niet in beeld gebracht. De nadelige gevolgen voor de daglichttoetreding zullen met name voor het pand en de tuin aan de Grensstraat 45 de hele dag merkzaam zijn. Met name in de ochtend en het begin van de middag zorgt de toren voor slagschaduw.

Antwoord

De zienswijze is op twee delen gericht:

- *Bezinning;*
- *Daglichttoetreding.*

Met de beantwoording wordt in gegaan op deze twee onderdelen.

Bezinning

De nieuwbouw vindt plaats in een omgeving waar in de bestaande situatie gebouwen aanwezig zijn en in aanbouw zijn. Aan de zuidzijde van het plangebied is op de hoek Grensstraat-Wibautstraat de nieuwbouw van Matrix in uitvoering, ten zuiden van die nieuwbouw locatie bevinden zich aan de Wibautstraat woningen, in de Grensstraat bevinden zich aan de noord- en de zuidzijde van de straat woningen. Ook aan de Burmandwarsstraat staan woningen.

De bezinningstudie is gepresenteerd op de informatie avond d.d. 24-02-2016 (verwezen wordt naar paragraaf 6.1 van de toelichting) en wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Uit de bezonningsstudie wordt opgemaakt dat van alle bestaande woningen in de omgeving van het plangebied, geen woningen zijn waar het zonlicht in de woningen wordt ontnomen als

gevolg van de nieuwbouw. Wel zijn er twee tuinen van twee woningen (Grensstraat 45 en 43), waar in de tuin alleen in de ochtend een klein effect is te verwachten in de vorm van extra schaduw als gevolg van de nieuwbouw. Dit effect is maximaal op 21 juni. Op die datum is de schaduw tot maximaal 10:50 in de tuin aanwezig. Daarbij is uitgegaan dat de tuinen geen schuttingen hebben. Later op de dag heeft het bebouwingsvlak van Wibautstraat 130 geen invloed meer op de zonlichttoetreding in de tuinen. De gemeente acht deze beperkte afname van het zonuren in de tuin van twee woningen acceptabel. Hierbij is in ogenschouw genomen dat in de huidige situatie een schutting en begroeiing aanwezig is, die al een groot deel van het lage ochtend zonlicht wegnemen in de noordoosthoek van de tuin van Grensstraat 45.

Daglichttoetreding

Op de informatieavond d.d. 24-02-2016 is gevraagd of het mogelijk is te berekenen wat het effect van de nieuwbouw is op de daglichtbeleving in de woningen van omwonenden en of dit dan in samenhang met de nieuwbouw van Matrix kan plaatsvinden. Zoals in de toelichting al is aangegeven, is voor de berekening van daglichttoetreding de positionering van bebouwing van belang. Bebouwing die niet recht tegen over elkaar staat en waar bebouwing geen direct invallend zonlicht wegneemt in de te beoordelen bebouwing, beïnvloedt elkaar in een berekening niet als het gaat om daglichttoetreding. Zowel de nieuwbouw op de noordelijke hoek Grensstraat – Wibautstraat, als de beoogde nieuwbouw op de locatie "Matrix" is niet recht tegenover bestaande woningen geprojecteerd. Uit de bezonningstudie is op te maken dat direct invallend zonlicht in bestaande woningen, niet wordt weggenomen als gevolg van de nieuwbouwplannen.

Conclusie B

De zienswijze is aanleiding om de bezonningstudie waar in paragraaf 6.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aan wordt gerefereerd, als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toe te voegen en de gemaakte afweging hierover op te nemen in de toelichting.

C. Gevolgen privacy

Inhoud zienswijze (nr 1 en 2)

Op grond van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek mogen binnen 2 meter van de erf grens geen gevelopeningen aanwezig zijn. Uit jurisprudentie blijkt dat het bevoegd gezag in de belangenafweging een doorslaggevend gewicht moet toekennen aan dergelijke privaatrechtelijke belemmeringen. De bewoners van Grensstraat 45 geven geen toestemming voor de realisatie van gevelopeningen. Er wordt getwijfeld of het pand zonder gevelopeningen aan de achterzijde kan voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan daglichttoetreding.

Verzocht wordt om in het bestemmingsplan dwingend voor te schrijven dat aan de zijde van Grensstraat 45 geen gevelopeningen zijn toegestaan. Gesteld wordt dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet is aangetoond.

Antwoord

Het Burgerlijk Wetboek (BW) staat inderdaad niet toe dat binnen 2 meter van de erfgrans uitzicht op een naastgelegen erf is. Het BW staat wel toe om middels een erfdienstbaarheid hiervoor toestemming te verkrijgen. Dit is ook besproken met twee van de directe burens. Als de eigenaren van Grensstraat 45 hier geen toestemming voor verlenen dan geeft het Burgerlijk Wetboek voldoende zekerheid.

Conclusie C

De zienswijze is geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

D. Geluidsluwe zijde

Inhoud zienswijze (nr 1 en 2)

Aan de zijde van Grensstraat 45 dient een geluidsluwe zijde gerealiseerd te worden, waar tenminste één verblijfsruimte per woning gerealiseerd wordt. Dat is niet uitvoerbaar, gezien artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Daarmee is de haalbaarheid van het bestemmingsplan niet aangetoond.

Antwoord

Het is juist wat gesteld wordt m.b.t. artikel 5:50 van het BW. Als is de toekomst woningen worden gerealiseerd in het pand, dan mogen deze woningen pas bewoond worden indien voldaan is aan de eis dat er een 'stille zijde' is gerealiseerd. Een 'stille zijde' is een gevel met een geluidsbelasting van 48 dB Lden voor wegverkeerslawaai waaraan tenminste één verblijfsruimte grenst. Een verblijfsruimte is een ruimte voor het verblijven van mensen, dan wel een ruimte waarin de voor een gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten, zoals slaapkamer, woonkamer, keuken, hobbyruimte. De kavel biedt mogelijkheden om een gebouw te realiseren, dat voldoet aan de vereiste van het BW en het hebben van een 'stille zijde'

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

E. Eigendom Grensstraat 45

Inhoud zienswijze

Indiener van de zienswijze gaat niet akkoord met het overschrijden van de eigendomsgrenzen door bijvoorbeeld balkons of andere uitstekende delen van het pand. Het bepaalde in artikel 6.2.1 (toegestane overschrijdingen) is daarom niet uitvoerbaar.

Antwoord

Het bestemmingsplan bevat regels die gelden binnen de plangebiedsgrens. Voor zover dit bestemmingsplan algemene bouwregels bevat die toelaten dat bestemmingsgrenzen en/of bouwgrenzen mogen worden overschreden (artikel 6.2.1), geldt dat dergelijke overschrijdingen alleen zijn toegestaan in het plangebied en niet erbuiten. Ondergeschikte bouwdelen zoals overstekende daken, gevel- en kroonlijsten, kozijnen e.d. mogen derhalve niet buiten de plangrens uit steken. Voorts zijn specifieke regels opgenomen over waar wel en waar geen overstekende bouwdelen en uitstekende bouwdelen als balkons en buitenwerkse trappen zijn toegestaan. Deze zijn:

- onder voorwaarden wel toegestaan op/boven gronden met de bestemming Verkeer (artikel 4.1 sub d).
- niet zijn toegestaan op/boven gronden van Grensstraat 45.

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in het eerste punt, maar niet in het tweede punt. De zienswijze is aanleiding om het tweede punt te regelen in het bestemmingsplan. In het vast te stellen bestemmingsplan is daarvoor een extra bouwregel opgenomen die er op ziet dat in de strook grond tegen Grensstraat 45 geen uitstekende balkons mogelijk zijn.

Conclusie E

De zienswijze is aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen:

In de regels en op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' opnemen voor het uitsluiten van overstekende bouwdelen en uitstekende bouwdelen als balkons en buitenwerkse trappen boven / op gronden van het belendend perceel Grensstraat 45.

F. Openbare weg

Inhoud zienswijze (nr 1 en 2)

De gronden waar het bestemmingsplan betrekking op heeft, maakt deel uit van de openbare weg in de zin van de Wegenwet. Voor het onttrekken van de weg aan de openbaarheid is een besluit van de gemeenteraad vereist. Uit de toelichting blijkt niet of dit besluit al genomen is, of dat de raad bereid is dit besluit te nemen.

Antwoord

Gemeenteraad is bevoegd om een weg aan de openbaarheid te onttrekken. Omdat de Wibautstraat onderdeel is van Hoofdnet auto, is deze bevoegdheid niet gedelegeerd aan de

I.4	onttrekken van wegen aan het openbaar verkeer	art. 9 Wegenwet	raad	delegatie	AB	voornemen is te regelen dat de delegatie niet geldt als de weg onderdeel uit maakt van het hoofdnet auto of het hoofdnet rail (deze beperking geldt vanaf 1 januari 2015)
-----	---	--------------------	------	-----------	----	---

Bestuurscommissie. De gemeenteraad neemt dit besluit, voorafgaand aan het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

G. Aansluiting plangebied – Grensstraat 45

Inhoud zienswijze (nr 1 en 2)

Gevreesd wordt dat het nieuwbouwpand op circa een halve meter afstand van het pand Grensstraat 45 wordt geplaatst. Daardoor ontstaat er een nis die niet toegankelijk is voor schoonmaak en onderhoud. Ook de gevel van het pand aan Grensstraat 45 kan niet meer onderhouden worden.

De Bouwverordening schrijft daarom een minimale afstand tussen gebouwen voor van 1 meter. Deze minimale afstand dient in het bestemmingsplan gewaarborgd te worden (met het vervallen van de stedenbouwkundige voorwaarden uit de Bouwverordening per 29 november 2014); tussen de nieuwbouw enerzijds en de woningen aan de Grensstraat 45 en het bestaande electriciteitshuisje anderzijds. Dat is niet gebeurd.

Antwoord en conclusie G

De zienswijze is aanleiding om de afstandseisen uit de bouwverordening over te nemen in de regels van het bestemmingsplan. De regels zien er op toe dat er voor situaties waarin geen sprake is van "niet-toegankelijke tussenruimten die, ter voorkoming van vervuiling, van een doeltreffende afsluiting zijn voorzien" een afstandseis geldt van 0 meter, dan wel minimaal 1 meter tot een hoogte van 2,2 meter. Indien voorzien wordt in maatregelen waarmee schoonmaak mogelijk is, kan worden afgeweken van deze eis en ook bebouwing worden gerealiseerd op minder dan 1 m. Het gevolg van deze aanpassing als gevolg van de zienswijze is dat het plangebied aan de oostzijde wordt vergroot zodat aan de afstandseis van 1 m kan worden voldaan.

H. Gevelreclame – schade

Inhoud zienswijze (nr 1 en 2)

De oostgevel van Grensststraat 45 wordt gebruikt t.b.v. gevelreclame. Deze inkomsten worden door het bestemmingsplan onmogelijk gemaakt. Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat rekening is gehouden met deze schade bij het beoordelen van de financiële haalbaarheid.

Hetzelfde geldt voor de planschadeclaim die aan de orde is met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Antwoord

Ingevolge artikel 6.1, eerste lid, van de Wet op de ruimtelijke ordening (hierna: Wro), zoals deze luidde ten tijde van belang, kent het college degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet anderszins verzekerd is.

Een factor die mede bepalend is voor of er sprake is van planschade is 'voorzienbaarheid'. Sinds 2000 wordt de ontwikkeling van de hoek 'Grensstraat – Wibautstraat' al benoemd in bestemmingsplannen. Daarmee is het niet aannemelijk dat planschade-claims toegekend worden.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

I. Bomen

Inhoud zienswijze (nr 1 en 2)

Om de nieuwbouw mogelijk te maken, dienen de bestaande bomen gekapt te worden. Hierdoor verandert het uitzicht van de bewoners aan Grensstraat 45. Bovendien verdwijnt het groene aanzicht vanaf de Wibautstraat. Hiervoor is (voor zover de indiener van de zienswijze weet) geen kapvergunning verleend. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is ook op dit punt niet aangetoond.

Antwoord

Indien de bestaande boom (bomen) 10 cm of meer in doorsnede is (zijn), mogen deze niet verwijderd worden zonder kapvergunning.

Aangezien het stadsdeel het groen in de buurt zoveel mogelijk wil behouden, geldt er een herplantplicht, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om dit niet te doen. In dit laatste geval kan er financiële herplant worden opgelegd.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

1.4 Zienswijze 6

Het plangebied ligt op de grens van twee gebieden: de drukke Wibautstraat en de rustige Grensstraat. In het plan wordt goed de overgang van beide gebieden beschreven. Met het pand Thonik vindt er geen geleidelijke overgang plaats van de twee gebieden, maar vindt een eenzijdige uitbreiding plaats van de drukke Wibautstraat.

Verzocht wordt om het plan aan te passen, waarmee een betere overgang wordt gerealiseerd en de leefbaarheid van de buurt bewaakt wordt.

Antwoord

Verwezen wordt naar de beantwoording onder (met name) 1a, 6 en 1.3, onder A.

Conclusie

De zienswijze is mede aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Verwezen wordt naar de conclusie onder "(met name) 1a, 6 en 1.3, onder A

1.5 Zienswijzen 9 en 10

1. Fietsparkeren

Inhoud zienswijzen

Het fietsparkeren vormt een groot probleem. De toegenomen horeca en de komst van het HvA met ruim 25.000 studenten stellen de capaciteit van het gebied op de proef. Verzocht wordt geen nieuwe projecten te realiseren die niet in de eigen parkeerbehoefte van (auto en) fiets kunnen voldoen.

Antwoord

Zoals uit paragraaf 2.3.2 en paragraaf 4.7 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is op te maken, is de fietsparkeerbehoefte onderzocht, voorziet het Bouwbesluit in de realisatie van voldoende inpandige fietsparkeervoorzieningen voor de woonfunctie, creatieve functies en de dienstverlenende functies en is er in de openbare ruimte voldoende ruimte beschikbaar voor het voorzien in de fietsparkeerbehoefte van horeca en detailhandel. De zienswijze is aanleiding om ter waarborging hiervan een regeling op te nemen in de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen door de ruimte voor het fietsparkeren op te nemen in het plangebied (het plangebied wordt daarvoor vergroot met het vlak dat in de afbeelding in het ontwerp bestemmingsplan in paragraaf 4.7.1 van de toelichting indicatief is aangegeven) en het gebruik voor horeca en detailhandel te koppelen aan de aanwezigheid van een fietsparkeervak binnen de bestemming Verkeer.

2. Onduidelijk plan

Inhoud zienswijzen

Ondanks een uitgebreide omschrijving is niet duidelijk wat de exacte maten zijn van het te realiseren pand. Er ligt geen ontwerp ter inzage, maar wel is duidelijk dat er een trap aan de buitenzijde van het pand komt en balkons aan de Grensstraat. Ook is duidelijk dat er een meter over de rooilijn moet worden gebouwd.

De resterende stoep is 'circa' 6 meter. Dat is vaag; gaat hier dan ook nog ruimte vanaf ten behoeve van de trap?

De stoep wordt veel gebruikt door fietsers en scooters, omdat aan deze zijde van de straat een fietspad is voor éénrichtingsverkeer. Als in het nieuwe pand een functie in de plint komt, waardoor er veel in – en uitloop plaats vindt, is het niet logisch om over de rooilijn heen te bouwen. Zeker niet als ook rekening gehouden wordt met de stroom metroreizigers.

Antwoord

De toegestane maten zijn als volgt:

- *De oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 135 m². Dit is exclusief de oppervlakte van uitstekende balkons en/of buitenwerkse trappen. Boven / op de gronden die op de verbeelding zijn bestemd als Verkeer zijn uitstekende balkons en/of buitenwerkse trappen toegestaan mits deze uitstekende balkons en/of buitenwerkse trappen niet verder reiken dan 1 m boven de gronden met die binnen het plangebied de bestemming Verkeer hebben gekregen.*
- *De afstand van de grens van het bouwvlak tot aan de rand van het fietspad bedraagt minimaal circa 5 meter. Bij een horecaterras van maximaal 2 meter resteert een troittoir van minimaal circa 3 meter.*
- *De hoogte van het dak van een gebouw mag maximaal 23 meter zijn. De hoogte van een ondergeschikt bouwdeel op het dak, zoals een lift- / trappenhuis, technische ruimte, e.d., mag maximaal 3 meter zijn.*

Aanvullend op het voorstaande wordt opgemerkt dat het niet toegestaan is om op het trottoir te fietsen.

1.6 Zienswijzen 11 t/m 18 en 20

Leef- en woonmilieu, balkons

Inhoud zienswijzen

- Verzocht wordt het woon- en leefklimaat van de bewoners aan de Grensstraat niet aan te tasten. De balkons aan de zijkanten van het nieuwe gebouw mogen niet groter worden dan de bestaande balkons (in de Grensstraat), om de uitstraling van de straat te behouden.
- In het programma staat dat aan de noord-, oost- en westzijde balkons en vluchtrappen zijn toegestaan. In het stuk staat ook dat het pand aan de westzijde moet beschikken over een geluidsluwe zijde (de westzijde). Gesteld wordt dat juist aan de westzijde geen balkons moeten komen, om overlast voor aangrenzende panden te voorkomen. Dit moet verankerd worden in het bestemmingsplan.

Antwoord

Zoals in paragraaf 4.6 van de toelichting is aangegeven, is het beleidsdocument "Toekomst met geschiedenis" betrokken bij het maken van afwegingen voor het bestemmingsplan. In dit beleidsdocument zijn de cultuurhistorische beschrijvingen en gewogen waarderungen opgenomen (beleidskeuzekaart), waaronder die van de Wibautstraat en de Grensstraat. Volledigheidshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 4.6 van de toelichting. De rooilijn van de Grensstraat is op de beleidskeuzekaart "Toekomst met geschiedenis" aangegeven als te behouden rooilijn. In navolging hiervan is de bouwvlakgrens op de verbeelding, aan de zijde van de Grensstraat in het verlengde van de gevels van de belendende gebouwen Grensstraat 33 t/m 45 geprojecteerd zodat de bebouwing niet voorbij de rooilijn van de Grensstraat kan worden gerealiseerd. Balkons mogen hier 1 meter uitsteken. Dit is in verhouding tot overige ondergeschikte bouwdelen die ingevolge het bestemmingsplan Weesperzijdestrijk in de gehele Grensstraat zijn toegestaan, op deze locatie geen onredelijke maat. Zo zijn in de Grensstraat aan de voorzijde van de woningen gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen toegestaan, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter.