



Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oost
Deelraad

Besluit voor de raadsvergadering van

3 april 2012

Jaar
Afdeling
registratienummer
Onderwerp

2012

1

303431

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Oosterparkbuurt

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Oosterparkbuurt

De raad van Stadsdeel Oost

Gezien het voorstel van het Dagelijks Bestuur d.d. 14 februari 2012;

Gehoord de Commissie Wonen van 19 maart 2012;

Overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- er in deze periode zienswijzen zijn binnengekomen;
- de ontvangen zienswijzen middels een Nota van Beantwoording zijn beantwoord en deels aanleiding geven het bestemmingsplan te wijzigen;
- er ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd, zoals verwoord in de Nota van Wijzigingen;
- het bestemmingsplan conform de Nota van Beantwoording en de Nota van Wijzigingen is aangepast;

Overwegende dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd;

Overwegende dat: het Dagelijks Bestuur op 14 februari 2012 hogere waarden geluid heeft vastgesteld voor de Oosterparkbuurt;

Gezien het besluit hogere waarden geluid Oosterparkbuurt;

Gezien de verbeelding, regels, toelichting en bijlagen van het bestemmingsplan;

Gezien de Nota van Beantwoording van Zienswijzen en de Nota van Wijzigingen;

Gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Gelet op het aangenomen amendement nr. 229 van D66, PvdA en GroenLinks over aanpassen van uitbouw binnentuin Linnaeusstraat 14;

Besluit:

1. De Nota van Beantwoording en de Nota van Wijzigingen vast te stellen en de indieners van de zienswijzen hierover te berichten;

Jaar 2009
Afdeling 1
Nummer 0
Datum <vrije tekst griffie>

Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oost
Deelraad

R

Voordracht voor de raadsvergadering van <datum onbekend>

-
2. Het bestemmingsplan Oosterparkbuurt met IMRO-nummer NL.IMRO.0363.U0901BPSTD gewijzigd vast te stellen;
 3. Geen grondexploitatieplan als bedoeld in artikel art. 6.12 Wro vast te stellen.

De raad van Stadsdeel Oost



Frank Dexel,
griffier



Gery de Boer,
voorzitter

Afschrift: Chris van der Velde

Het voorliggende document bestaat uit de Nota van Beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Oosterparkbuurt (onderdeel A) en een Nota van Wijzigingen (onderdeel B).

A. Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Oosterparkbuurt

A1 Inleiding

Voor de Oosterparkbuurt is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter visie gelegen vanaf donderdag 29 september 2011 tot en met woensdag 9 november 2011.

Tijdens de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen heeft een ieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze kunnen indienen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen binnengekomen. In de nu voorliggende Nota van Beantwoording worden de schriftelijke zienswijzen weergegeven en voorzien van een antwoord van het stadsdeel.

A2 Zienswijzen en ontvankelijkheid

Van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen hebben de volgende personen gebruik gemaakt¹:

1. Adressant 1: Sloterdam Vastgoed B.V., eigenaar pand Linnaeusstraat 40-44/Populierenweg 88-89-92, ingekomen op 19 oktober 2011.
2. Adressant 2: bewoner Andreas Bonnstraat, ingekomen op 24 oktober 2011.
3. Adressant 3: bewoner Eerste Oosterparkstraat, Stichting Monumentenbehoud Nederland en Stichting Monumentenbehoud Noordholland, ingekomen op 27 oktober 2011, op 1 november 2011 en op 15 november 2011 en aangevuld op 16 november 2011.
4. Adressant 4: de kerkenraad van de Oosterparkkerk, Oosterpark 5, ingekomen op 2 november 2011.
5. Adressant 5: Waternet, ingekomen op 3 november 2011.
6. Adressant 6: bewoner Tweede Oosterparkstraat, ingekomen op 4 november 2011.
7. Adressant 7: bewoner Tweede Oosterparkstraat, ingekomen op 7 november 2011.
8. Adressant 8: eigenaar perceel achter Mauritskade 25, ingekomen op 8 november 2011.
9. Adressant 9: Universiteit van Amsterdam, eigenaar panden Mauritskade 57 en 61, ingekomen op 9 november 2011.
10. Adressant 10: Montessori Scholengemeenschap Amsterdam, eigenaar panden Mauritskade 58, ingekomen op 9 november 2011.
11. Adressant 11: bewoner Vrolijkstraat, ingekomen op 9 november 2011.
12. Adressant 12: bewoner Iepenweg, ingekomen op 14 november 2011.
13. Adressant 13: ondernemer Eerste Oosterparkstraat 125, ingekomen op 27 december 2011.

Van de onder 1 t/m 11 genoemde adressanten is een zienswijze binnen de wettelijk gestelde termijn ingekomen. De zienswijzen van de adressanten onder 12 en 13, alsmede een zienswijze en een aanvulling van de zienswijze van adressant onder 3 zijn buiten de wettelijk gestelde termijn ingekomen en daarmee niet-ontvankelijk. Volledigheidshalve worden deze zienswijzen wel weergegeven in deze Nota van Beantwoording.

¹ In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens van natuurlijke personen niet vermeld.

De zienswijzen worden in het navolgende weergegeven en voorzien van een antwoord van het stadsdeel.

1. Adressant 1: Sloterdam Vastgoed B.V., eigenaar Linnaeusstraat 40-44/Populierenweg 88-89-92

1.1 Zienswijze

Sloterdam Vastgoed B.V. is eigenaar van de gronden Linnaeusstraat 40-44/Populierenweg 88-89-92. In het pand is op de begane grond en tussenverdieping (tweede bouwlaag) een supermarkt gevestigd en woningen in de overige lagen. Adressant merkt op dat het perceel in het geldende bestemmingsplan een bestemming heeft waarbinnen o.a. woningen, openbare voorzieningen, horeca en parkeeraccommodatie mogelijk zijn en dat winkelruimte tot 1.000 m² is toegestaan. Sloterdam Vastgoed B.V. heeft het pand enkele jaren geleden gekocht in de wetenschap dat de huidige supermarkt binnen enkele jaren zal verhuizen. Adressant is van mening dat de mogelijkheden door het ontwerpbestemmingsplan worden ingeperkt en vreest leegstand. Bovendien zou het ontwerpbestemmingsplan geen rekening houden met het bestaand gebruik van de tussenverdieping.

Antwoord

In het momenteel geldende bestemmingsplan "Oosterparkbuurt 1996" zijn de gronden bestemd als "Woonbebouwing c.a.". Dit is een globale, uit te werken bestemming. Binnen deze bestemming is weliswaar een divers gebruik toegelaten, maar voor deze gronden is geen uitwerkingsplan vastgesteld. Dat wil zeggen dat er voor deze gronden een bouwverbod geldt. Het bestaande gebruik ter plaatse is toegestaan en functiewijziging ook, maar wijzigingen zijn alleen toegelaten zolang daarvoor geen omgevingsvergunning is vereist: wegens het bouwverbod kan voor vergunningplichtige wijzigingen namelijk geen omgevingsvergunning worden verkregen. Het gebruik voor horeca is in het gebied bovendien beperkt tot de bestaande vestigingen aangezien het maximum aantal toegestane vestigingen volgens het geldende bestemmingsplan al is bereikt.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de door adressant genoemde gronden bestemd als "Centrum". Dit is geen uit te werken bestemming meer, maar een eindbestemming zodat er geen bouwverbod meer geldt. Binnen deze bestemming is het gebruik ten behoeve van bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke dienstverlening in de begane grondlaag zonder meer toegestaan. Ter plaatse van de adressen waar de zienswijze betrekking op heeft is een aanduiding opgenomen die het mogelijk maakt dat ook de tweede bouwlaag (tussenverdieping) voor deze functies mag worden gebruikt. Ter plaatse van Linnaeusstraat 40 t/m 44/Populierenweg 87 mag detailhandel en dienstverlening een vestigingsgrootte van 1.300 m² hebben. Horeca en parkeren zijn alleen toegestaan op de bestaande adressen en daarom niet op de adressen waar de zienswijze betrekking op heeft. Gelet op het voorgaande heeft het ontwerpbestemmingsplan geen beperking van de mogelijkheden tot gevolg.

2. Adressant 2: bewoner Andreas Bonnstraat

2.1 Zienswijze

Volgens adressant is in het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van Andreas Bonnstraat 20h en 22h geen woonfunctie toegestaan. Adressant geeft aan dat de beide panden sinds 1998 worden gebruikt voor wonen (achter) en werk (voor). Adressant vindt dat panden waar wonen/werken gecombineerd kan worden bijzonder zijn en dat deze de moeite waard zijn om te behouden. Adressant verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen aan het bestaande gebruik.

Antwoord

Tijdens inventarisatie is waargenomen dat de begane grondlaag wordt gebruikt voor detailhandel. Een woonfunctie was niet waarneembaar. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom geen rekening gehouden met een woonfunctie in de begane grondlaag van Andreas Bonnstraat 20-22.

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast en is het gebruik als wonen in de begane grondlaag mogelijk gemaakt doordat er ter plaatse een aanduiding "wonen" is opgenomen.

3. Adressant 3: bewoner Eerste Oosterparkstraat, Stichting Monumentenbehoud Nederland en Stichting Monumentenbehoud Noordholland

3.1 Zienswijze

Adressant heeft bezwaar tegen het niet volledig overnemen van de geldende bestemmingsplannen voor wat betreft o.a. toelichting en inleiding, planomschrijving, bestemmingen, geluidhinder en bijlagen.

Antwoord

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening zijn de geldende bestemmingsplannen voor de Oosterparkbuurt toe aan vervanging. Omdat het geldende bestemmingsplan "Oosterparkbuurt 1996" grotendeels uitgaat van globale, uit te werken bestemmingen is het niet wenselijk om de geldende bestemmingsplannen één op één over te nemen. Bovendien zijn de eisen ten aanzien van een bestemmingsplan in de loop der jaren gewijzigd waardoor het overnemen van de geldende bestemmingsplannen sowieso niet mogelijk is.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is per geval een afweging gemaakt waarbij in hoofdzaak is uitgegaan van de bestaande situatie.

3.2 Zienswijze

Adressant vindt dat in de regels een begripsbepaling voor een parkeergarage zou moeten worden opgenomen. Het stadsdeel zou namelijk nieuwe parkeergarages willen bouwen en daarvoor zou ruimte moeten worden geschapen in het bestemmingsplan.

Antwoord

In artikel 1 van de regels is geen begripsbepaling voor een parkeergarage opgenomen. Een begripsbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat er onduidelijkheid over een begrip ontstaat. Indien er geen begripsbepaling is opgenomen wordt teruggevallen op algemeen taalgebruik. Omdat voldoende duidelijk is wat onder een parkeergarage wordt verstaan is het niet nodig om in artikel 1 een begripsbepaling voor een parkeergarage op te nemen.

In het ontwerpbestemmingsplan worden geen nieuwe parkeergarages mogelijk gemaakt, met uitzondering van een parkeergarage bij het project "Derde Oosterparkstraat 4-14 en Vrolikstraat 181-203". Van dit project, inclusief de parkeergarage, is de uitvoerbaarheid voldoende aangetoond waardoor de herontwikkeling mogelijk is gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan. Voor eventuele andere nieuwe parkeergarages in de Oosterparkbuurt geldt dat de uitvoerbaarheid niet is aangetoond waardoor er in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening mee kan worden gehouden.

3.3 Zienswijze

Adressant vindt dat in de regels een begripsbepaling voor een coffeeshop zou moeten worden opgenomen.

Antwoord

Coffeeshops vallen onder het gedoogbeleid en kunnen, gelet op jurisprudentie, niet worden geregeld in een bestemmingsplan. Vandaar dat in het ontwerpbestemmingsplan niets is opgenomen ten aanzien van coffeeshops.

3.4 Zienswijze

Adressant vindt dat in strijd wordt gehandeld met het gelijkheidsbeginsel door voor belwinkels en internetcafés een aparte definitie op te nemen in artikel 1 maar niet voor andere middenstand. Er zou uitgebreid zijn beschreven hoe deze middenstand wordt bejegend. Volgens adressant zou dit ook moeten gebeuren voor andere middenstand.

Antwoord

Dat sommige begrippen in artikel 1 wordt gedefinieerd en andere begrippen niet, leidt op zichzelf niet tot een ongelijke behandeling van middenstandsoorten.

3.5 Zienswijze

Adressant vindt dat in de wijze van meten moet worden geregeld hoe lawaai en luchtkwaliteit moet worden gemeten. Ook zou de geluidnormering voor spoorweglawaai en wegverkeerslawaai waarbinnen geen woningen zijn toegestaan op de planverbeelding moeten worden weergegeven.

Antwoord

Hoe lawaai dient te worden gemeten of hoe om dient te worden gegaan met de normen voor luchtkwaliteit wordt geregeld in de wet, niet in een bestemmingsplan. Op grond van wet noch jurisprudentie is het nodig een geluidnormering voor spoorweglawaai en wegverkeerslawaai in de planverbeelding op te nemen.

3.6 Zienswijze

Adressant verwijst naar 'artikel 3 Bedrijf' en '3.3 wijzigingsbevoegdheid' en 3.3.1 maatschappelijke dienstverlening' en stelt dat uitbreiding van het OLVG via deze wijzigingsbevoegdheden illegaal uitgebreid kan worden, wat adressant onwenselijk vindt.

Antwoord

Het ontwerpbestemmingsplan waarop de zienswijze betrekking heeft voorziet niet in een 'artikel 3 Bedrijf' en '3.3 wijzigingsbevoegdheid' en 3.3.1 maatschappelijke dienstverlening'.

Voor wat betreft het OLVG is in het ontwerpbestemmingsplan uitgegaan van een zekere mate van flexibiliteit. Ziekenhuizen zijn als gevolg van wetgeving en ontwikkelingen namelijk steeds aan verandering onderhevig. Algemeen uitgangspunt is daarom om binnen de bestaande rooilijnen flexibiliteit te bieden aan het OLVG.

3.7 Zienswijze

De bestemmingen "Groen", "Verkeersareaal" en de bestemmingen "MM1" en "MM2" uit het geldende bestemmingsplan voor het OLVG zouden onverkort moeten worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan voor het OLVG zijn de te bebouwen gronden bestemd als "Maatschappelijke doeleinden (Mm)" terwijl de onbebouwde gronden zijn bestemd als "Verkeersareaal" of "Tuinen en erven".

In het ontwerpbestemmingsplan is het gehele terrein van het OLVG als "Maatschappelijk" bestemd, dus ook de tuinen en erven. De te bebouwen gronden zijn in het ontwerpbestemmingsplan weergegeven door middel van een bouwvlak.

Het bouwvlak is ruimer dan de te bebouwen gronden in de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” (Mm) van het geldende bestemmingsplan om zo binnen de bestaande rooilijnen een andere configuratie van de bebouwing van het OLVG mogelijk te maken. Voor wat betreft het OLVG is in het ontwerpbestemmingsplan namelijk uitgegaan van een zekere mate van flexibiliteit. Ziekenhuizen zijn als gevolg van wetgeving en ontwikkelingen steeds aan verandering onderhevig. Binnen het bouwvlak van het OLVG worden daarom kleine aanpassingen mogelijk gemaakt. Om te voorkomen dat het bouwvlak daarbij volledig bebouwd kan worden is naar aanleiding van de zienswijze van adressant een maximum bebouwingspercentage opgenomen. Het maximum bebouwingspercentage is daarbij gebaseerd op de huidige bebouwingssituatie. Door het opnemen van een maximum bebouwingspercentage zijn veranderingen binnen het bouwvlak mogelijk maar er wordt voorkomen dat het bebouwd oppervlak toeneemt.

Voor de zone rondom de bestaande hoogbouw van 40 meter is in het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 14 meter opgenomen. Deze maximale bouwhoogte van 14 meter is deels conform de bestaande situatie maar deels ook enkele meters hoger of lager dan de bestaande situatie. Met een toegestane bouwhoogte van 14 meter in de zone rondom de hoogbouw ontstaat een duidelijker beeld doordat er sprake is van een gelijkmatig blok dat aan de randen met een maximale bouwhoogte van 14 meter lager is dan de omliggende bebouwing en met middenin het blok de bestaande hoogbouw van 40 meter.

De maximale bouwhoogte van 14 meter in de zone rondom de hoogbouw is gelijk of lager dan de maximale bouwhoogte volgens het geldende bestemmingsplan, met uitzondering van de momenteel onbebouwde delen. Ook aan de noordwestzijde (hoek Camperstraat-Ruyschstraat) is iets hogere bebouwing toegestaan. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is daarom een bezonningsstudie uitgevoerd. Daaruit blijkt dat een maximale bouwhoogte van 14 meter in de zone rondom de hoogbouw qua schaduwwerking geen significante gevolgen voor omliggende bebouwing heeft.

In vergelijking met het geldende bestemmingsplan biedt het bestemmingsplan slechts beperkte uitbreidingsruimte. Planologisch gezien is er geen sprake van een ontwikkeling.

Het maximum kader zoals vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan (een gelijkmatig blok met een maximale bouwhoogte van 14 meter rondom de bestaande hoogbouw) is voorgelegd aan het supervisieteam Wibaut aan de Amstel. Zij hebben aangegeven akkoord te zijn.

3.8 Zienswijze

Adressant vindt dat in het bestemmingsplan een coördinatieverplichting moet worden opgenomen, waardoor een sloopvergunning pas afgegeven kan worden indien de omgevingsvergunning voor bouwen definitief is verleend.

Antwoord

In het ontwerpbestemmingsplan is geregeld dat het slopen van één of meerdere gebouwen niet is toegestaan zonder of in afwijking van een door het Dagelijks Bestuur te verlenen omgevingsvergunning voor het slopen. Daarbij is een aantal mogelijke weigeringsgronden aangegeven. Zo kan een omgevingsvergunning voor het slopen worden geweigerd indien er geen omgevingsvergunning is verleend voor ter plaatse geprojecteerde nieuwbouw. Dit is nadrukkelijk niet als harde eis opgenomen omdat er ruimte dient te zijn voor het maken van een afweging. Op die manier kan het stadsdeel per geval meerdere belangen betrekken bij het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning voor het slopen.

3.9 Zienswijze

Adressant pleit er voor om monumentwaardige panden zoals Derde Oosterparkstraat 44-66, Marcusstraat 21-29 en Graaf Florisstraat 21e-29e in het bestemmingsplan een orde waardering te geven. Ook zouden panden met een Joodse identiteit een dergelijke waardering moeten krijgen.

Antwoord

De bescherming van monumenten en monumentwaardige panden wordt niet via een bestemmingsplan geregeld, maar via Monumentenwet. Wel kan de sloop van gebouwen in het bestemmingsplan worden tegengegaan door de regeling ten aanzien van de sloop van panden (zie beantwoording van zienswijze 3.8).

Ten aanzien van de specifiek door adressant genoemde adressen geldt dat voor Derde Oosterparkstraat 44-66 een vergunning is verleend voor herontwikkeling. Deze vergunning is in het ontwerpbestemmingsplan overgenomen. De Marcusstraat 21-29 en Graaf Florisstraat 21e-29e zijn niet in het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen.

3.10 Zienswijze

Adressant constateert dat het bestemmingsplan op verschillende manieren de bouw van een gezondheidscentrum en de bouw van een parkeergarage mogelijk maakt ter plaatse van Derde Oosterparkstraat 44-66 en Vrolikstraat 245-251. Adressant maakt bezwaar tegen het mogelijk maken van een parkeergarage in de als "Tuin - 1" bestemde gronden. Verzocht wordt om deze bepaling te schrappen omdat de aanleg in strijd zou zijn met de doelstelling van het Dagelijks Bestuur en de stadsdeelraad om geen parkeergarages aan te leggen. Door de aanleg van de garage zouden bovendien de historische gebouwen worden aangetast.

Antwoord

In 2010 is voor het project "Derde Oosterparkstraat 44-66 en Vrolikstraat 245-251" vrijstelling ex artikel 19 WRO en een bouwvergunning/omgevingsvergunning verleend. In het bestemmingsplan is de vergunde situatie overgenomen. Vandaar dat ter plaatse van het project een parkeergarage mogelijk is gemaakt. In het project is geen sprake van de realisatie van een gezondheidscentrum.

Een gezondheidscentrum is wel voorzien in het project "Derde Oosterparkstraat 4-14 en Vrolikstraat 181-193". In het kader van dit project zal eveneens een parkeergarage worden gerealiseerd. Deze parkeergarage leidt niet tot aantasting van historische gebouwen in de Derde Oosterparkstraat. In het bestemmingsplan is voor dit project eveneens uitgegaan van de vergunde situatie.

De opmerking dat het stadsdeel als doelstelling zou hebben om geen parkeergarages te realiseren is niet juist. Parkeergarages zijn juist wel wenselijk en hebben de voorkeur ten opzichte van maaiveldparkeren.

De navolgende opmerkingen zijn buiten de gestelde termijn ingediend en zodoende niet-ontvankelijk

3.11 Zienswijze

Er zou volgens adressant conform de ordenkaart en de Nota Toekomst met geschiedenis een begripsbepaling moeten worden opgenomen voor beschermd stadsgezicht, beschermingswaardige pand, gemeentemonument en rijksmonument.

Antwoord

Het plangebied is geen beschermd stadsgezicht en beschermingswaardige panden en monumenten worden niet in een bestemmingsplan geregeld. Er is dus geen aanleiding om hiervoor begripsbepalingen op te nemen.

3.12 Zienswijze

Adressant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid om te parkeren binnen de tuinbestemming door het toestaan van parkeergarages ter plaatse van o.a. O21, Derde Oosterparkstraat 4-14/Vrolikstraat 181-189 en Derde Oosterparkstraat 44-66/Vrolikstraat 245-251.

Antwoord

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met bestaande en vergunde parkeergarages. Voor de parkeergarages bij Derde Oosterparkstraat 44-66/Vrolikstraat 245-251 en Derde Oosterparkstraat 4-14/Vrolikstraat 181-189 zijn al omgevingsvergunningen verleend. Het bestemmingsplan maakt verder geen nieuwe parkeergarages mogelijk. Bij het project O.21 is volgens het bestemmingsplan geen parkeergarage toegestaan binnen het bestemmingsplan.

3.13 Zienswijze

Adressant maakt bezwaar tegen de antidubbeltelregel omdat dit zou leiden tot het ongelijk behandelen van de participerende burger. Voor de burger zou niet duidelijk zijn waar en wanneer een bouwplan al in behandeling is geweest.

Antwoord

De antidubbeltelregel is een verplichte regel die is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling leidt niet tot een ongelijke behandeling van burgers.

3.14 Zienswijze

Adressant herhaalt de zienswijze zoals reeds is verwoord onder 3.8.

Antwoord

Zie beantwoording van zienswijze 3.8.

3.15 Zienswijze

Adressant vindt het vreemd dat het bestemmingsplan voorrang verleent aan toekomstige bouwplannen in plaats van andersom. Adressant vindt dat de bouwplannen rekening moeten houden met het bestemmingsplan.

Antwoord

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend en gaat dus uit van de bestaande situatie en reeds verleende vergunningen. Nieuwe bouwplannen zijn alleen mogelijk gemaakt voor zover zij passen binnen het beleid van het stadsdeel, voldoende concreet zijn en uitvoerbaar zijn. Het bestemmingsplan biedt voor deze bouwplannen de kaders waarbinnen vergunningverlening kan plaatsvinden.

3.16 Zienswijze

Volgens adressant is er sprake van het overschrijden van de geluidniveaus voor weg, spoor en vliegtuig alsmede de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Volgens adressant voorziet het bestemmingsplan niet in grenstellende informatie.

Antwoord

In de bestemmingsplantoelichting is ingegaan op geluid en luchtkwaliteit. In paragraaf 5.3 is aangegeven dat wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan leidt niet tot een overschrijding van deze grenswaarden. In de Wet geluidhinder is een voorkeurgrenswaarde opgenomen ten aanzien van de maximale geluidsbelasting op de gevel van nieuwe woningen. Op alle locaties waar het bestemmingsplan nieuwe woningen mogelijk maakt is onderzocht wat de

geluidbelasting op de gevel is. Het onderzoek maakt deel uit van de bijlagen bij de plantoelichting. In enkele gevallen is sprake van een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde als gevolg van wegverkeer, waarvoor hogere grenswaarden worden vastgesteld. Er worden geen nieuwe woningen toegestaan op locaties waar de geluidbelasting hoger is dan de maximale ontheffingwaarde. Er is op geen van de gevels van nieuwe woningen sprake van het overschrijden van de voorkeurgrenswaarde vanwege spoorweglawaaï.

3.17 Zienswijze

Adressant herhaalt de zienswijze zoals reeds is verwoord onder 3.8.

Antwoord

Zie beantwoording van zienswijze 3.8.

3.18 Zienswijze

Adressant heeft bezwaar tegen het mogelijk maken van hotels door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Het gaat adressant om het aantal, het toegestane oppervlak en de verwachting dat op die manier teveel ruimte aan de sociale huursector wordt onttrokken. Adressant verwijst naar bestaande overlast van o.a. Hotel Arena en Eden Star hotel.

Antwoord

In Amsterdam is een tekort aan hotels. Om eventueel te kunnen anticiperen op een initiatief van een hotelondernemer om een hotel te realiseren binnen bestaande bebouwing is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om hotels mogelijk te kunnen maken. Het gaat daarbij om maximaal 5 vestigingen met een maximale vestigingsgrootte van 800 m². Een dergelijk hotel kan eventueel in bestaande woonbebouwing worden gerealiseerd maar andere bebouwing is ook zeker een mogelijkheid.

Er zijn momenteel geen concrete initiatieven. Per toekomstig geval zal het stadsdeel een ruimtelijke afweging maken, waarin wordt beoordeeld wat het effect van een nieuwe hotelvestiging is op het woon- en leefklimaat in de omgeving. In geval van een onevenredige aantasting zal het stadsdeel de wijzigingsbevoegdheid niet toepassen.

De bescherming van de voorraad sociale huurwoningen wordt geregeld via de huisvestingswet en -verordening. Woningonttrekking kan alleen plaatsvinden als daarvoor een onttrekkingsvergunning wordt verleend. Dit betreft geen ruimtelijke afweging, maar een volkshuisvestelijke. Het bestemmingsplan kan alleen betrekking hebben op ruimtelijk relevante aspecten.

3.19 Zienswijze

Adressant heeft eveneens bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheden die betrekking hebben op de gronden met de aanduidingen "Wro-zone - ontheffingsgebied - 1" en "Wro-zone - ontheffingsgebied - 2".

Antwoord

De door adressant genoemde wijzigingsbevoegdheden waren opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de aanduiding "Wro-zone - ontheffingsgebied - 1" had betrekking op het project "Derde Oosterparkstraat 4-14 en Vrolikstraat 181-191" terwijl de aanduiding "Wro-zone - ontheffingsgebied - 2" betrekking had op "Eerste Oosterparkstraat 88-126 en Tweede Oosterparkstraat 35-47". De beide wijzigingsbevoegdheden zijn komen te vervallen in het ontwerpbestemmingsplan.

Het bouwplan voor de Derde Oosterparkstraat 4-14 en Vrolikstraat 181-191 is inmiddels al vergund. In het bestemmingsplan is uitgegaan van de vergunde situatie.

Adressant heeft zijn bezwaren tegen het bouwplan Derde Oosterparkstraat 4-14 en Vrolikstraat 181-191 niet verder toegelicht.

Voor de Eerste Oosterparkstraat 88-126 en Tweede Oosterparkstraat 35-47 geldt dat de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling nog niet volledig is onderzocht, waardoor in het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande situatie. Er is wel rekening gehouden met de mogelijke vervanging van de achtergevel van de Tweede Oosterparkstraat 41-47, in geval onverhoopt blijkt dat nieuwbouw voor deze panden geen mogelijkheid is.

4. Adressant 4: de kerkenraad van de Oosterparkkerk, Oosterpark 5

4.1 Zienswijze

Adressant constateert dat het gebruik ter plaatse van de panden Oosterpark 4 en 5 in het ontwerpbestemmingsplan aanzienlijk is beperkt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Dit zou verreikende consequenties hebben voor de Oosterparkkerk omdat het aantal gemeenteleden al jaren gestaag groeit en er door de kerkenraad wordt nagedacht hoe op het ontstane ruimtegebrek moet worden ingespeeld. Er zijn twee opties: verbouwing van het kerkgebouw of verkoop van het kerkgebouw in combinatie met verhuizen naar een andere locatie. Verbouwing van het kerkgebouw is volgens adressant alleen haalbaar als het kerkgebouw ook commercieel geëxploiteerd kan worden door bijvoorbeeld zalenverhuur voor colleges of een café-achtige ruimte. De café-achtige ruimte zou niet alleen noodzakelijk zijn voor de exploitatie maar ook een praktische uitwerking zijn om de kerk toegankelijk, laagdrempelig, open en uitnodigend voor de buurt te laten zijn. Bij verkoop van het pand zou de nieuwe planologische regeling leiden tot minder opbrengsten dan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, met name als gevolg van het niet meer mogelijk maken van wonen en kantoren. Ook zijn de fysieke bouwmogelijkheden beperkt doordat de maximale bouwhoogte van 17 meter is teruggebracht naar een maximale goothoogte van 10 meter en een maximale nokhoogte van 13 meter. In de toelichting zou niet zijn onderbouwd om welke redenen en in welk belang de gebruik- en bouwmogelijkheden zijn beperkt. Adressant constateert dat er geen risicoanalyse planschade is opgenomen in het bestemmingsplan waardoor de economische uitvoerbaarheid niet is gewaarborgd. Dit heeft wat adressant betreft niet alleen betrekking op Oosterpark 4 en 5. Tenslotte wijst adressant er op dat de bestaande kostenwoning niet positief is bestemd.

Adressant verzoekt om de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor Oosterpark 4 en 5 aan te passen conform het geldende bestemmingsplan zodat in ieder geval wonen, kantoren, horeca, onderwijs en parkeren mogelijk wordt.

Antwoord

In het momenteel geldende bestemmingsplan "Oosterparkbuurt 1996" zijn de gronden bestemd als "Woonbebouwing c.a.". Dit is een globale, uit te werken bestemming. Binnen deze bestemming is weliswaar een divers gebruik toegelaten, maar voor deze gronden is geen uitwerkingsplan vastgesteld. Dat wil zeggen dat er voor deze gronden een bouwverbod geldt. Het bestaande gebruik ter plaatse is toegestaan en functiewijziging ook, maar wijzigingen zijn alleen toegelaten zolang daarvoor geen omgevingsvergunning is vereist: wegens het bouwverbod kan voor vergunningplichtige wijzigingen namelijk geen omgevingsvergunning worden verkregen. Het gebruik voor horeca is in het gebied bovendien beperkt.

Het bestemmingsplan "Oosterparkbuurt 1996" ging uit van stadsvernieuwing. De globale uit te werken bestemmingen hebben betrekking op gronden waar sprake is van oudbouw en waar bij vaststelling van het bestemmingsplan in de jaren '90 sloop/nieuwbouw zou plaatsvinden. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn de ruimtelijke opgaven voor de buurt inmiddels veranderd. Stadsvernieuwing als uitgangspunt is vervangen door stedelijke vernieuwing (verbeteren leefklimaat). De

uitgangspunten van het huidige bestemmingsplan komen daarom niet meer overeen met de gewenste planologische situatie voor het grootste deel van de buurt. De voornaamste doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan is dan ook om de bestaande situatie vast te leggen. Er is ter plaatse van Oosterpark 4 en 5 derhalve uitgegaan van de huidige maatschappelijke bestemming. Dit is geen uit te werken bestemming meer, maar een eindbestemming zodat er geen bouwverbod meer geldt. Het gebruik als (dienst)woning op Oosterpark 5 is per abuis niet in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen, deze omissie wordt hersteld. Ondergeschikte horeca is toegestaan mits deze horeca qua oppervlak en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de maatschappelijke functie, de horecafunctie uitsluitend te bereiken is via de entree van de maatschappelijke functie en de openingstijden van de horecafunctie niet langer zijn dan de openingstijden van die maatschappelijke functie. Tenslotte is de bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan gebaseerd op de werkelijke bouwhoogte: een goothoogte van 10 meter en een nokhoogte van 13 meter. Het toestaan van wonen, kantoren, zelfstandige horeca, onderwijs en parkeren op deze locatie alsmede het toestaan van een bouwhoogte van 17 meter zou gelet op de huidige situatie te beschouwen zijn als een ontwikkeling, met uitzondering van de huidige dienstwoning. Zoals ook in paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven worden ontwikkelingen alleen in het bestemmingsplan meegenomen indien de uitvoerbaarheid van de desbetreffende ontwikkeling in voldoende mate is aangetoond (zowel op het gebied van milieuaspecten als financieel). Daar is in dit geval geen sprake van waardoor in het bestemmingsplan is uitgegaan van de huidige situatie. Bovendien is het pand een bouwkundig waardevolle pand, welke gelet op de nota "Toekomst met Geschiedenis" onderdeel is van een hooggewaardeerd bouwblok.

5. Adressant 5: Waternet

5.1 Zienswijze

Adressant vindt dat het eerdere advies van Waternet voldoende is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Wel heeft adressant nog enkele opmerkingen ten aanzien van de parkeergarage bij het project "Derde Oosterparkstraat 4-14 en Vrolikstraat 181-193". In het geohydrologisch onderzoek is namelijk aangegeven dat het hemelwater van de verharding wordt aangesloten op de riolering. Dat is volgens adressant echter niet toegestaan. Verzocht wordt om in de waterparagraaf van de toelichting te vermelden dat afvloeiend hemelwater van de parkeergarage moet worden aangesloten op een hemelwaterstelsel. Alternatief is het afstromen naar oppervlaktewater of het infiltreren in de bodem. Daarnaast adviseert adressant om aandacht te besteden aan de bouwkundige staat van woningen rondom de parkeergarage. Door de aanleg van de garage kunnen door bouwtrillingen scheurtjes ontstaan in kelders van de woningen waardoor wateroverlast ontstaat.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. Hoofdstuk 7 van de toelichting is aangevuld conform de opmerkingen van adressant. Overigens is er inmiddels een omgevingsvergunning verleend voor het project.

Bij uitvoering van de bouw dient de opdrachtgever altijd te voorkomen dat belendende panden geen schade ondervinden. De herontwikkeling op deze locatie is in dat opzicht niet anders dan elke andere herontwikkeling.

6. Adressant 6: bewoner Tweede Oosterparkstraat

6.1 Zienswijze

Adressant merkt op dat het bestemmingsplan conserverend is doordat de bestaande situatie is vastgelegd. Dit zou echter niet zijn gebeurd ten aanzien van Oosterpark 89 omdat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouw mogelijkheden anticiperen op een nog niet onherroepelijke omgevingsvergunning. Door deze omgevingsvergunning zou de bestaande uitbouw verhoogd kunnen worden tot 11 meter en er zou een trappenhuis kunnen worden gerealiseerd. Tegen de omgevingsvergunning is door adressant bezwaar gemaakt omdat de omgevingsvergunning in strijd met het geldende bestemmingsplan zou zijn afgegeven. Bovendien zou het bouwblok waarin het pand is gelegen, gelet op het beleidskader "Toekomst met geschiedenis", een hoge waarde hebben waardoor ingrepen en uitbreidingen aan de bestaande bebouwing niet gewenst zijn. De voorziene uitbreiding levert een inbreuk met de openheid van het bouwblok op en strijd met het geformuleerde beleid.

Antwoord

In het ontwerpbestemmingsplan is de verleende omgevingsvergunning voor Oosterpark 89 overgenomen. Deze vergunning is rechtmatig verleend en het stadsdeel heeft geen aanleiding om te twijfelen aan de instandhouding van de vergunning, ondanks de lopende procedure.

Ten aanzien van de in de nota "Toekomst met geschiedenis" toegekende hoge waardering voor het bouwblok waarbinnen Oosterpark 89 is gelegen wordt opgemerkt dat dit vooral betrekking heeft op het beeld vanaf straat en dus niet zozeer op de achterzijde. Een uitbreiding aan de achterzijde is daarmee niet op voorhand uitgesloten.

6.2 Zienswijze

Op basis van paragraaf 12.1 van de toelichting constateert adressant dat het stadsdeel van mening is dat het voortbestaan van de karakteristieke en waardevolle open ruimten binnen de gesloten woonblokken niet in gevaar komt door de in het bestemmingsplan opgenomen regeling. Adressant merkt op dat in het ontwerpbestemmingsplan echter geen beleid is geformuleerd ten aanzien van die karakteristieke en waardevolle open ruimten binnen de gesloten woonblokken. In het voorontwerp zou wel helder zijn weergegeven welke bedoelingen het stadsdeel ten aanzien van deze ruimten had. Adressant verwijst daarbij naar een tekst over eenlaagse uitbouwen bij niet-woonfuncties. De voorgenomen uitbreiding van Oosterpark 89 zou in strijd met deze eerdere tekst zijn. Bovendien is in het huidige binnenterrein al de nodige bebouwing gerealiseerd en is de grens van wenselijke bebouwing (meer dan) bereikt. Een verdere beperking van uitzicht en schaduwwerking is voor adressant niet aanvaardbaar, los van de wens om binnenterreinen vrij van bebouwing te houden.

Adressant vindt dat het besluit om de uitbreiding van Oosterpark 89 mogelijk te maken onzorgvuldig tot stand is gekomen en niet deugdelijk is gemotiveerd door het ontbreken van beleid ten aanzien van binnenterreinen.

Antwoord

Het beleid ten aanzien van de binnenterreinen is verwoord in paragraaf 4.4 van de toelichting. In het grootste deel van het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan is ten aanzien van binnenterreinen uitgegaan van de bestaande situatie. De binnenterreinen zijn bestemd als "Tuin - 1" waarbij de bestaande achtergevels van de hoofdbebouwing zijn aangehouden als bestemmingsgrens. Binnen de bestemming "Tuin - 1" zijn naast vergunningsvrije bouwwerken (welke niet via het bestemmingsplan worden geregeld) ook bestaande bouwwerken toegestaan die

groter zijn dan wat vergunningsvrij is toegestaan. In het geldende bestemmingsplan "Oosterparkbuurt 1996" zijn veel (delen van) binnenterreinen opgenomen in de globale, uit te werken bestemming "Woonbebouwing c.a.". De delen van de binnenterreinen die zijn bestemd als "Woonbebouwing c.a." zouden meer bebouwd kunnen worden dan in de huidige situatie het geval is of volgens het voorliggende bestemmingsplan mogelijk is. Andere (delen van) binnenterreinen zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd als "Tuinen en erven". Binnen deze bestemming is beperkt bebouwing mogelijk, net als in het nieuwe bestemmingsplan.

In het algemeen gaat het nieuwe bestemmingsplan voor de binnenterreinen uit van maximale bescherming met behoud van bestaande rechten. Voor enkele tuinen van aangrenzende panden die zijn bestemd als "Centrum" is in het bestemmingsplan echter ook rekening gehouden met ondernemers doordat (beperkt) uitbreidingsmogelijkheden worden geboden. In het bestemmingsplan is het namelijk mogelijk gemaakt om deze tuinen volledig te bebouwen met eenlaagse uitbouwen, conform de grotendeels bestaande situatie en om de ondernemers in het winkelgebied gelijke uitbreidingsmogelijkheden te bieden (zie verder ook zienswijze 6.5).

De door adressant genoemde uit het voorontwerp afkomstige tekst over eenlaagse uitbouwen bij niet-woonfuncties is geschrapt omdat de bouwregeling voor deze uitbouwen is komen te vervallen in het ontwerpbestemmingsplan. De betreffende uitbouwen kunnen namelijk sinds de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vergunningsvrij worden gebouwd zodat het niet langer nodig is om deze uitbouwen via het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Het positief bestemmen van de uitbreiding van Oosterpark 89 is in overeenstemming met het in paragraaf 4.4 van de toelichting verwoorde beleid om in binnenterreinen bestaande bebouwing toe te staan. Er is een omgevingsvergunning verleend waardoor er sprake is van een bestaande situatie.

6.3 Zienswijze

Het is adressant niet duidelijk op welke wijze het bestemmingsplan voor wat betreft de bouwmogelijkheden voor de hoofdgebouwen tot stand is gekomen maar adressant vindt dat dit niet zorgvuldig tot stand is gekomen. Er zou niet zijn aangesloten op de bestaande oorspronkelijke achtergevel. Adressant vermoedt dat er is aangesloten op kadastrale gegevens en wijst daarbij op het perceel Oosterpark 89 waar de bebouwing bestaat uit een hoofdgebouw en een uitbouw. Adressant vermoedt dat bij de recent verleende vergunning uit is gegaan van de verkeerde bebouwingssituatie. Adressant vindt dat de bouwmogelijkheid voor Oosterpark 89 beperkt zou moeten worden.

Antwoord

Er is niet aangesloten op kadastrale gegevens aangezien de kadastrale eigendommen veel ruimer zijn. In het bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten op bestaande achtergevels van hoofdbebouwing, veelal ook met bestaande uitbouwen. Het betreft bestaande uitbouwen die groter zijn dan wat er vergunningsvrij is toegestaan.

De omgevingsvergunning voor Oosterpark 89 omvat een uitbouw met een bouwhoogte van 11 meter, wat gelijk is aan de hoogte van het hoofdgebouw. Om die reden is op de verbeelding geen onderscheid gemaakt tussen hoofd- en bijgebouw.

6.4 Zienswijze

Adressant heeft begrepen dat de begrenzing van de huidige achtergevels is gebaseerd op luchtfoto's omdat een inventarisatie te tijdrovend zou zijn. Adressant is van mening dat deze wijze van vastleggen tot fouten leidt omdat de in het bestemmingsplan opgenomen achtergevels niet overeenkomen met de feitelijke situatie. Adressant wijst daarbij op de percelen Linnaeusstraat 8, 10, 12 en 14. Bij

deze tuinen zou tot de helft van de tuin bebouwing met een bouwhoogte van 13 tot 16 meter kunnen worden gerealiseerd. Volgens adressant gaat het in de werkelijkheid echter om uitbouwen en niet om bestaande hoofdgebouwen. De bouw mogelijkheden zouden daardoor te ruim zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Antwoord

Zoals in de beantwoording van zienswijze 6.3 is aangegeven is in het bestemmingsplan zoveel mogelijk aangesloten op bestaande achtergevels van hoofdbebouwing, rekening houdend met uitbouwen die ruimer zijn dan wat vergunningsvrij is toegestaan. Er is daarbij gebruik gemaakt van de grootschalige basiskaart Nederland (GBKN, topografische ondergrond) en luchtfoto's. Dat laat onverlet dat sommige situaties op binnenterreinen niet goed waarneembaar zijn, omdat de binnenterreinen niet toegankelijk zijn.

Ten aanzien van de door adressant genoemde adressen blijkt uit de door adressant bijgevoegde foto dat de tuinen van Linnaeusstraat 8, 10, 12 en 14 nagenoeg geheel bebouwd zijn met uitbouwen en dat een deel van de uitbouwen over meerdere lagen zijn. Deze meerlaagse uitbouwen blijken minder diep te zijn dan in de GBKN is aangegeven. Naar aanleiding van de zienswijze van adressant wordt het bestemmingsplan aangepast doordat de diepte van de meerlaagse uitbouwen, en daarmee ook de bestemming "Centrum", is verkleind.

6.5 Zienswijze

Adressant merkt op dat gebouwen zijn toegestaan binnen een bouwvlak of ter plaatse van een aanduiding "specifieke bouwaanduiding - uitbouw". Deze aanduiding is toegepast in de tuinen die grenzen aan de delen van de bestemming "Centrum", voor zover het geen gemeenschappelijke tuin betreft. In de toelichting is aangegeven dat het stadsdeel vindt dat de nog onbebouwde tuinen ook bebouwd mogen worden met uitbouwen zodat er uitbreidingsruimte wordt geboden aan ondernemers in het winkelgebied en er zodoende bij wordt gedragen aan de versterking van de bestaande detailhandelsstructuur in de Oosterparkbuurt. Adressant vindt dat niet duidelijk is welke afweging heeft plaatsgevonden tussen de belangen die gemoeid zijn bij de bescherming van de openheid van de binnentuinen en de belangen van de uitbreidingsruimte bij commerciële functies. Adressant spreekt van onzorgvuldigheid en wijst er tevens op dat er beleid ontbreekt ten aanzien van de monumentale en karakteristieke binnenterreinen. De opmerking dat de binnenterreinen die in het geldende bestemmingsplan als "Woonbebouwing c.a." bestemd zijn meer bebouwd zouden kunnen worden, zoals gesteld in paragraaf 12.1 van de toelichting, deelt adressant niet omdat er geen sprake is van een direct bouwrecht. Bij uitwerking zou een afweging ten aanzien van het geldende beleid en de in de toelichting geformuleerde voorwaarden dienen te worden gemaakt.

Antwoord

Zoals onder andere ook blijkt uit de door adressant bijgevoegde foto zijn de meeste tuinen achter winkelpanden geheel of grotendeels bebouwd. Het stadsdeel wil de ondernemers binnen de bestemming "Centrum" gelijke bouw mogelijkheden geven. Het gaat om eenlaagse uitbouwen. Deze hebben op voorhand een beperkte invloed op de omliggende bebouwing doordat er nauwelijks sprake is van schaduwwerking en daglichtbeperking. Daarnaast geldt dat de gevolgen van de bouw mogelijkheid met eenlaagse uitbouwen beperkt zijn doordat alle tuinen in het binnenterrein vergunningsvrij al deels met eenlaagse uitbouwen kunnen worden bebouwd, dus ook de tuinen die grenzen aan de bestemming "Centrum". De nieuwe bouw mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt is ruimer dan wat reeds vergunningvrij is, maar het betreft een beperkt aantal onbebouwde (delen van) tuinen die grenzen aan de bestemming "Centrum" en het gaat om eenlaagse uitbouwen. Deze

bouwmogelijkheid heeft daarom geen significant nadelige gevolgen voor de openheid van de binnenterreinen.

Ten aanzien van de opmerking van adressant over de bouwmogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan wordt nog opgemerkt dat een uitwerkingsplan dient te voldoen aan de opgenomen uitwerkingsregels. Daarnaast dient er in het kader van goede ruimtelijke ordening een afweging plaats te vinden maar dat neemt niet weg dat het geldende bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om tuinen (deels) te bebouwen.

Naar aanleiding van de zienswijze is paragraaf 4.4 aangevuld waarbij nader is ingegaan op de uitbouwmogelijkheid in tuinen die grenzen aan de bestemming "Centrum".

6.6 Zienswijze

Binnen de bestemming "Gemengd - 1" zijn volgens adressant bouwwerken, geen gebouwen zijnde van 6 meter toegestaan. Adressant vindt een dergelijke hoogte niet juist omdat erfafscheidingen hier ook onder vallen. Adressant verzoekt om het plan aan te passen voor in ieder geval erfafscheidingen, uitgaande van maximaal 2 meter.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze van adressant is het bestemmingsplan aangepast doordat de maximale bouwhoogte voor erfafscheidingen is gewijzigd naar 2 meter.

7. **Adressant 7: bewoner Tweede Oosterparkstraat**

7.1 Zienswijze

Adressant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid om te parkeren binnen de tuinbestemming door het toestaan van parkeergarages ter plaatse van o.a. O21, Derde Oosterparkstraat 4-14/Vrolikstraat 181-189 en Derde Oosterparkstraat 44-66/Vrolikstraat 245-251. Adressant vreest dat dit ten koste gaat van schone lucht.

Antwoord

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met bestaande en vergunde parkeergarages. Voor de parkeergarage bij Derde Oosterparkstraat 44-66/Vrolikstraat 245-251 en Derde Oosterparkstraat 4-14/Vrolikstraat 181-189 zijn omgevingsvergunningen verleend. Het bestemmingsplan maakt verder geen nieuwe parkeergarages mogelijk. Bij O.21 is geen parkeergarage toegestaan binnen het bestemmingsplan.

Voor een parkeergarage gelden wettelijke eisen ten aanzien van de luchtuitlaat. Daardoor wordt voorkomen dat er schadelijke luchtverontreiniging ontstaat. De woning van adressant is overigens op ruime afstand van de genoemde projecten gelegen.

7.2 Zienswijze

Adressant maakt bezwaar tegen de antidubbeltelregel omdat er sprake zou zijn van belangenverstrengeling. Het stadsdeel beheert en beoordeelt procedures waarbij het stadsdeel partij is.

Antwoord

De antidubbeltelregel is een verplichte regel die is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling leidt niet tot belangenverstrengeling.

7.3 Zienswijze

Het stadsdeel zou in strijd met de wet gebruik hebben gemaakt van het verlopen bestemmingsplan.

Antwoord

Het geldende bestemmingsplan "Oosterparkbuurt 1996" is weliswaar ouder dan 10 jaar maar er is geen sprake van dat het bestemmingsplan zou zijn verlopen.

8. Adressant 8: eigenaar perceel achter Mauritskade 25

8.1 Zienswijze

Adressant heeft een inspraakreactie ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan, welke betrekking had op een verzoek om woningbouw te realiseren ter plaatse van het perceel achter Mauritskade 25 (kadastrale aanduiding SS748). De inspraakreactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. Adressant kan zich daar niet in vinden en vindt dat het geen rol zou moeten spelen dat het geldende bestemmingsplan geen mogelijkheid biedt voor woningbouw. Volgens adressant gaat het om een toekomstige planologische visie voor de komende jaren. Ook met de in de beantwoording van de inspraakreactie gegeven argumentatie dat woningbouw niet wenselijk is vanwege de plannen om het Oosterpark te verdubbelen en dat de plannen van adressant voor woningbouw niet concreet genoeg zijn is adressant het niet eens. De plannen voor het verdubbelen van het Oosterpark zouden ook niet concreet zijn, in ieder geval zou de economische uitvoerbaarheid niet gegarandeerd zijn. Adressant vindt dat het terrein geschikt is voor het realiseren van woningbouw. Het stadsdeel zou op geen enkele wijze gemotiveerd hebben waarom woningbouw op de locatie niet wenselijk zou zijn aangezien er geen relevante planologische inzichten of concrete stedenbouwkundige uitgangspunten genoemd zijn. Adressant vindt dat er rekening moet worden gehouden met de belangen van de eigenaar. Adressant vindt dat het stadsdeel vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid en adequate motivering inzichtelijk dient te maken waarom een groenbestemming gehandhaafd dient te worden, mede omdat de plannen voor de verdubbeling van het Oosterpark niet concreet genoeg zijn en er bovendien niet in valt te zien hoe die plannen gerealiseerd zouden kunnen worden zonder medewerking van adressant. Adressant vermoedt dat er niet is nagedacht over een stedenbouwkundige uitwerking in het verlengde van de dubbeltjeswoningen. Inmiddels zou adressant in gesprek zijn met een woningcoöperatie om het plan te concretiseren. Dat er nog geen concreet bouwplan is zou volgens adressant nog niet betekenen dat er in het bestemmingsplan geen planologische richting kan worden ingeslagen. De economische uitvoerbaarheid zou betrekking op het gehele bestemmingsplan moeten hebben en niet op een enkel project.

Antwoord

In de beantwoording van de inspraakreactie van adressant is beschreven welke gebruiks- en bouw mogelijkheden het geldende bestemmingsplan biedt. Daaruit blijkt dat er geen gebruiks- en bouwrecht geldt om woningbouw te realiseren ter plaatse van het door adressant bedoelde perceel. Dat is een gegeven dat wel degelijk meespeelt in de afwegingen. Daarnaast geldt dat ontwikkelingen alleen in het bestemmingsplan meegenomen worden indien de uitvoerbaarheid van de desbetreffende ontwikkeling in voldoende mate is aangetoond (zowel op het gebied van milieuaspecten als financieel), zoals ook in paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven. Daar is in dit geval geen sprake van waardoor in het bestemmingsplan is uitgegaan van de huidige situatie.

Voor het verdubbelen van het Oosterpark is inmiddels een voorlopig ontwerp (VO) voor het inrichten van de openbare ruimte vastgesteld. De plannen die concreet genoeg zijn (zoals de openbare ruimte rondom de panden Mauritskade 57 en 61) zijn opgenomen in het bestemmingsplan en dus ook mogelijk gemaakt. Voor andere delen zijn de ontwikkelingen nog niet concreet genoeg om in het bestemmingsplan op te nemen.

Wonen in het park is in zowel de op 28 september 2009 vastgestelde Visie Verdubbeling Oosterpark als in het vastgestelde VO niet toegestaan. Ook een verkleining van het groen door het realiseren van nieuwe bebouwing is niet toegestaan, gelet op het raadsbesluit ten aanzien van de Visie Verdubbeling Oosterpark. Een dergelijke ontwikkeling zou dus indruisen tegen de planvisie van het stadsdeel. De planvisie van het stadsdeel voor de noordrand van het Oosterpark is uitgebreid beschreven in paragraaf 4.1 van de toelichting. Het Oosterpark, inclusief het door adressant genoemde perceel, is bovendien gelegen binnen de Hoofdgroenstructuur als bedoeld in de gemeentelijke structuurvisie. Nieuwe woningbouw binnen de Hoofdgroenstructuur is in strijd met het gemeentelijke beleid.

9. Adressant 9: Universiteit van Amsterdam, eigenaar panden Mauritskade 57 en 61

9.1 Zienswijze

Ten aanzien van Mauritskade 57 vindt de UvA dat het gebouw uitermate geschikt is voor zelfstandige woonruimten met zorg. Het stadsdeel en de UvA zouden naar aanleiding van de inspraak over het voorontwerp bestemmingsplan hebben afgesproken om deze functie mogelijk te maken indien akoestisch onderzoek zou worden verricht. Dat onderzoek is inmiddels gereed en uit het onderzoek zou blijken dat de geluidsbelasting lager dan de voorkeurgrenswaarde is. Het toekennen van een woonzorgfunctie zou op akoestische gronden daarom niet bezwaarlijk zijn. De UvA verzoekt om een woonzorgfunctie aan het pand toe te kennen, mede omdat deze functie raakvlakken heeft met de reeds toegestane functie maatschappelijke dienstverlening. De UvA doet daarbij een voorstel voor een definitie voor woonzorgcomplex. Ook wordt verzocht om geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening toe te staan.

Antwoord

Het pand Mauritskade 57 is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als "Gemengd - 3". Binnen deze bestemming is het gebruik als horeca I, III, IV en V en maatschappelijke dienstverlening toegestaan, maar geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening is uitgesloten. Gelet op artikel 1 wordt onder maatschappelijke dienstverlening het volgende verstaan: "het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel, welzijn, woonzorg, kinderopvang, onderwijs en educatie, sport, religie, overheid en vergelijkbare gebieden, waaronder mede ondergeschikte nevenfuncties ten behoeve van de diensten worden begrepen". Voor zover woonzorg geluidsgevoelig is, was dit derhalve niet toegestaan.

Uit het aangeleverde akoestisch onderzoek blijkt nu dat geluidsgevoelige functies op deze locatie mogelijk zijn. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. De door de adressant verzochte zelfstandige woningen zijn echter niet toegestaan. Het gebruik als zelfstandig wonen past niet binnen de functie maatschappelijke dienstverlening en is wat anders dan woonzorg. Zelfstandig wonen past niet in de planvisie die het stadsdeel heeft voor het Oosterpark en is niet wat het stadsdeel met woonzorg beoogd heeft. De definitie zoals voorgesteld is daarom niet overgenomen en in de regels is de volgende begripsbepaling voor woonzorg opgenomen:

"vorm van maatschappelijke dienstverlening waarbij de bewoners van een (gedeelte van een) gebouw zorg ontvangen zoals begeleiding, ondersteuning en verzorging en waarbij de dienstverlening centraal staat, het wonen niet los gezien kan worden van de dienstverlening en geen sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning".

Naar aanleiding van de zienswijze is in paragraaf 5.1 van de toelichting nader ingegaan op het akoestisch onderzoek dat voor Mauritskade 57 is uitgevoerd.

10. Adressant 10: Montessori Scholengemeenschap Amsterdam (MSA), eigenaar perceel Mauritskade 58

10.1 Zienswijze

Adressant wijst er op dat stadsdeel Oost de grootste uitstroom van groep 8 leerlingen naar elders heeft en tegelijkertijd het enige stadsdeel is dat een groei laat zien van het aantal toekomstige VO leerlingen. Er is daarom de wens uitgesproken om het voortgezet onderwijs in Oost te versterken. Dit heeft volgens adressant geresulteerd in het besluit om binnen het kader van het Project Verdubbeling Oosterpark voor de ontwikkeling rondom het huidige Amstellyceum het accent op kinderen te leggen. Dit sluit aan bij de wensen van MSA om het Amstellyceum uit te laten groeien tot een krachtige brede school in Oost en de gemeentelijke visie op onderwijshuisvesting om het schoolgebouw uit te breiden voor huisvesting van circa 900 kinderen. MSA heeft een toekomstvisie die grotendeels aansluit binnen de toekomstige plannen voor het Oosterpark. Over de kaders waarbinnen uitbreiding mogelijk is zou reeds overleg worden gevoerd.

Het Amstellyceum op Mauritskade 58 zou momenteel worden gebruikt als schoolgebouw, dienstwoning, binnenplein, sportterrein, semipermanente mediatheek, parkeerterrein en tuin. De bestemmingswijze van Mauritskade 58 zou hier niet mee in overeenstemming zijn. Adressant vermoedt dat dit te maken kan hebben met de foutieve veronderstelling over de eigendomsverhouding van perceel S8489 en onbekendheid met de toekomstige plannen van zowel de gemeente als MSA. De betreffende kavel is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als tuin met parkeren (voor wat betreft het noordelijk deel) en groen (voor wat betreft het zuidelijk deel). MSA is in beginsel positief over het initiatief om het park te vergroten en wil meewerken aan optimalisering van de zichtlijnen vanaf de Mauritskade naar het park, het waar mogelijk verwijderen van hekken om het terrein voor openbaar gebruik ter beschikking te stellen en het offeren van het semipermanente gebouw ten behoeve van de aanleg van een doorgang. MSA kan zich echter niet zonder meer vinden in een (openbare) groenbestemming voor een deel van haar grond. Er zou eerst voldoende zekerheid moeten komen over:

- o het garanderen van veiligheid van eigendommen wanneer het gebouw in het park komt te staan;
- o het garanderen van parkeergelegenheid voor personeel tijdens lesuren en in de avonden/weekeinden;
- o een ontwikkeling van een bouwplan voor aanpassing en uitbreiding van de school dat voor alle gebruikers bevredigend is.

MSA ziet momenteel onvoldoende redenen om de bestemming van het betreffende perceel te wijzigen in de bestemming "Groen". Verzocht wordt de huidige bestemming uit het geldende bestemmingsplan te handhaven of het gehele perceel als tuin te bestemmen. De functiewijziging naar groen zou vervolgens kunnen plaatsvinden in het kader van de toekomstige noodzakelijke planologische procedure voor het bouwplan voor het Amstellyceum.

Antwoord

Het stadsdeel is op de hoogte van de plannen van MSA. Afgesproken is dat voor eventuele nieuwbouw in de toekomst een aparte planologische procedure zal worden gevoerd.

Het door adressant genoemde perceel is in het ontwerp bestemmingsplan bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming is onder meer het gebruik als groenvoorzieningen en sport- en spelvoorzieningen toegestaan. Parkeren en de schooltuin zijn echter niet toegestaan. Gelet op het huidige gebruik en naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast doordat de bestemming van het perceel is gewijzigd naar "Tuin - 2". Binnen deze bestemming is zowel het gebruik als o.a. groenvoorziening als het gebruik als tuinen en erven

toegestaan. Parkeren is niet toegestaan aangezien daar in de huidige situatie ook geen sprake van is.
Of het perceel al dan niet openbaar wordt, wordt niet via het bestemmingsplan geregeld.

11. Adressant 11: bewoner Vrolikstraat

11.1 Zienswijze

Adressant vindt dat vele wijzigingsbevoegdheden ten aanzien van de binnenterreinen een bedreiging zijn voor het voortbestaan van de karakteristieke en waardevolle open ruimten binnen de gesloten woonblokken. De wijzigingsbevoegdheden, zoals zou zijn aangegeven met de code "sba-ub", zouden samen met de vergunningsvrije mogelijkheden een grote claim leggen op de binnenterreinen.

Antwoord

De binnenterreinen zijn in het ontwerpbestemmingsplan hoofdzakelijk bestemd als "Tuin - 1". Binnen deze bestemming zijn geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Vermoedelijk bedoelt adressant de uitbouwmogelijkheid in tuinen grenzend aan de bestemming "Centrum". Hiervoor geldt dat het stadsdeel ondernemers wil faciliteren door, indien mogelijk, uitbreidingsmogelijkheden te bieden (zie verderop).

In het grootste deel van het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan is ten aanzien van binnenterreinen uitgegaan van de bestaande situatie. Voor de begrenzing van de bestemming "Tuin - 1" is uitgegaan van de bestaande achtergevels van de hoofdbebouwing. Binnen de bestemming zijn naast vergunningsvrije bouwwerken (welke niet via het bestemmingsplan worden geregeld) ook bestaande bouwwerken toegestaan die groter zijn dan wat vergunningsvrij is toegestaan. In het geldende bestemmingsplan "Oosterparkbuurt 1996" zijn veel (delen van) binnenterreinen opgenomen in de globale, uit te werken bestemming "Woonbebouwing c.a.". De delen van de binnenterreinen die zijn bestemd als "Woonbebouwing c.a." zouden meer bebouwd kunnen worden dan in de huidige situatie het geval is of volgens het voorliggende bestemmingsplan mogelijk is. Andere (delen van) binnenterreinen zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd als "Tuinen en erven". Binnen deze bestemming is beperkt bebouwing mogelijk, net als in het nieuwe bestemmingsplan.

In het algemeen gaat het nieuwe bestemmingsplan voor de binnenterreinen uit van maximale bescherming met behoud van bestaande rechten. In een aantal gevallen is in het bestemmingsplan echter ook rekening gehouden met ondernemers doordat (beperkt) uitbreidingsmogelijkheden worden geboden ter plaatse van gronden met een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-uitbouw'. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-uitbouw' is toegepast bij tuinen die grenzen aan de bestemming "Centrum" (gebieden met hoofdzakelijk winkels in de plint, zijnde de Eerste Oosterparkstraat, de Linnaeusstraat, de Beukenweg en het Beukenplein), voor zover het geen gemeenschappelijke tuin betreft. De betreffende tuinen bij de bestemming "Centrum" zijn in de huidige situatie al grotendeels bebouwd met uitbouwen. De (niet-gemeenschappelijke) tuinen die grenzen aan de bestemming "Centrum" en die in de huidige situatie nog niet zijn bebouwd mogen van het stadsdeel bebouwd worden met een eenlaagse uitbouw omdat daarmee uitbreidingsruimte wordt geboden aan ondernemers in het winkelgebied. Het bieden van uitbreidingsruimte draagt bij aan de versterking van de bestaande detailhandelstructuur in de Oosterparkbuurt. Eenlaagse uitbouwen hebben op voorhand een beperkte invloed op de omliggende bebouwing doordat er nauwelijks sprake is van schaduwwerking en daglichtbeperking. Daarnaast geldt dat de gevolgen van de bouwmogelijkheid met eenlaagse uitbouwen sowieso beperkt zijn doordat alle tuinen in het binnenterrein vergunningsvrij al deels met eenlaagse uitbouwen kunnen worden bebouwd, dus ook de tuinen die grenzen aan de bestemming "Centrum". De nieuwe bouwmogelijkheid die het bestemmingsplan

biedt is ruimer dan wat reeds vergunningvrij is, maar het betreft een beperkt aantal onbebouwde (delen van) tuinen die grenzen aan de bestemming "Centrum" en het gaat om eenlaagse uitbouwen. Deze bouwmogelijkheid heeft daarom geen significant nadelige gevolgen voor de openheid van de binnenterreinen.

Het stadsdeel vindt, met de nu opgenomen regeling, dat het voortbestaan van de karakteristieke en waardevolle open ruimten binnen de gesloten woonblokken niet in gevaar komt.

11.2 Zienswijze

Adressant merkt op dat er nog geen concrete bouwplannen voor het OLVG zijn maar constateert wel dat er in het bestemmingsplan al rekening is gehouden met bouwplannen voor het OLVG doordat er rekening is gehouden met enige planologische uitbreidingsruimte conform het geldende bestemmingsplan. Adressant stelt dat een ziekenhuis in de buurt prettig is maar vreest dat het belang van de buurt ondersneeuwt door de uitbreidingsdrift van het OLVG.

Antwoord

In het ontwerpbestemmingsplan is het gehele terrein van het OLVG als "Maatschappelijk" bestemd. De te bebouwen gronden zijn in het ontwerpbestemmingsplan weergegeven door middel van een bouwvlak. Het bouwvlak is ruimer dan in de huidige situatie om zo binnen de bestaande rooilijnen een andere configuratie van de bebouwing van het OLVG mogelijk te maken. Voor wat betreft het OLVG is in het ontwerpbestemmingsplan namelijk uitgegaan van een zekere mate van flexibiliteit. Ziekenhuizen zijn als gevolg van wetgeving en ontwikkelingen steeds aan verandering onderhevig. Binnen het bouwvlak van het OLVG worden daarom kleine aanpassingen mogelijk gemaakt. Om te voorkomen dat het bouwvlak daarbij volledig bebouwd kan worden is naar aanleiding van de zienswijze van adressant een maximum bebouwingspercentage opgenomen. Het maximum bebouwingspercentage is daarbij gebaseerd op de huidige bebouwingssituatie. Door het opnemen van een maximum bebouwingspercentage zijn veranderingen binnen het bouwvlak mogelijk maar er wordt voorkomen dat het bebouwd oppervlak toeneemt.

Voor de zone rondom de bestaande hoogbouw van 40 meter is in het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 14 meter opgenomen. Deze maximale bouwhoogte van 14 meter is deels conform de bestaande situatie maar deels ook enkele meters hoger of lager dan de bestaande situatie. Met een toegestane bouwhoogte van 14 meter in de zone rondom de hoogbouw ontstaat een duidelijker beeld doordat er sprake is van een gelijkmatig blok dat aan de randen met een maximale bouwhoogte van 14 meter lager is dan de omliggende bebouwing en met middenin het blok de bestaande hoogbouw van 40 meter.

De maximale bouwhoogte van 14 meter in de zone rondom de hoogbouw is gelijk of lager dan de maximale bouwhoogte volgens het geldende bestemmingsplan, met uitzondering van de momenteel onbebouwde delen. Ook aan de noordwestzijde (hoek Camperstraat-Ruyschstraat) is iets hogere bebouwing toegestaan. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is daarom een bezonningsstudie uitgevoerd. Daaruit blijkt dat een maximale bouwhoogte van 14 meter in de zone rondom de hoogbouw qua schaduwwerking geen significante gevolgen voor omliggende bebouwing heeft.

In vergelijking met het geldende bestemmingsplan biedt het bestemmingsplan slechts beperkte uitbreidingsruimte. Planologisch gezien is er derhalve geen sprake van een ontwikkeling.

Het maximum kader zoals vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan (een gelijkmatig blok met een maximale bouwhoogte van 14 meter rondom de bestaande hoogbouw) is voorgelegd aan het supervisieteam Wibaut aan de Amstel. Zij hebben aangegeven akkoord te zijn.

11.3 Zienswijze

Adressant wijst er op dat er in de omgeving van de Oosterparkbuurt verschillende grote bouwprojecten in voorbereiding of uitvoering zijn. Deze projecten zouden volgens adressant een hoge milieubelasting en een verslechtering van de luchtkwaliteit in de Oosterparkbuurt met zich meebrengen. Adressant vindt het onderzoek naar de invloed van de verschillende grote bouwprojecten in de omgeving van de Oosterparkbuurt erg summier en formeel.

Antwoord

In de omgeving van de Oosterparkbuurt bevindt zich een aantal locaties waar grotere projecten zijn voorzien. Deze projecten worden echter niet mogelijk gemaakt door middel van het onderhavige bestemmingsplan. Voor deze projecten worden separate bestemmingsplannen opgesteld. De uitvoerbaarheid van deze projecten en de aanvaardbaarheid van de (eventuele) milieugevolgen dient daarom niet in het voorliggende bestemmingsplan te worden aangetoond maar in de separate bestemmingsplannen voor deze projecten.

In het bestemmingsplan voor de Oosterparkbuurt wordt uitgegaan van de bestaande situatie en is slechts een beperkt aantal bouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze bouwontwikkelingen zijn van bescheiden omvang met beperkte effecten en leiden niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte functiewijzigingen vallen onder de gebruikelijke flexibiliteit van een bestemmingsplan en zijn niet aan te merken als een project als bedoeld in de wetgeving voor luchtkwaliteit. Er is daarom geen aanleiding tot onderzoek luchtkwaliteit.

11.4 Zienswijze

Adressant heeft vernomen dat het stadsdeel voornemens is om de Parooldriehoek en de Amstelcampus te betrekken bij het bestemmingsplan voor de Weesperzijdestrook. Adressant vindt dat een zorgvuldige afweging en een verantwoorde aansluiting van deze projecten op de Oosterparkbuurt daardoor zeer onwaarschijnlijk is.

Antwoord

Of bij de genoemde projecten op een goede en verantwoorde manier wordt aangesloten op de Oosterparkbuurt wordt niet bepaald door de begrenzing van bestemmingsplannen en de zienswijze heeft geen betrekking op het voorliggende ontwerpbestemmingsplan

11.5 Zienswijze

Adressant vindt dat de voorgenomen wijzigingsbevoegdheden in bestemmingsplan Weesperzijdestrook zoals verwoord in de Keuzenotitie van grote invloed kunnen zijn op de Oosterparkbuurt. Hier zou geen rekening mee zijn gehouden in het ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord

De door adressant genoemde uitgangspunten ten aanzien van het nieuwe bestemmingsplan voor de Weesperzijdestrook hebben geen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Oosterparkbuurt.

11.6 Zienswijze

Adressant vindt de mogelijk gemaakte wijziging ten behoeve van nieuwe hotels veel te ruim. De inspreker verwacht een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de Oosterparkbuurt en is benieuwd waar een nieuw hotel gerealiseerd zou kunnen worden zonder dat dit ten koste gaat van woonbestemmingen. Adressant vindt dat in en rondom de Oosterparkbuurt genoeg hotel(uitbreidingen) zijn of worden

gerealiseerd. Het zou niet wenselijk zijn om daar bovenop meer hotels mogelijk te maken en woningen op te offeren. De zienswijze wordt verderop nog driemaal herhaald.

Antwoord

In Amsterdam is een tekort aan hotels. Om eventueel te kunnen anticiperen op een initiatief van een hotelondernemer om een hotel te realiseren binnen bestaande bebouwing is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om hotels mogelijk te kunnen maken. Het gaat daarbij om maximaal 5 vestigen met een maximale vestigingsgrootte van 800 m². Een dergelijk hotel kan eventueel in bestaande woonbebouwing worden gerealiseerd maar andere bebouwing (zoals een leegstaand bedrijfsgebouw) is ook zeker een mogelijkheid. Ten aanzien van de eventuele realisatie van een hotel in een bestaand woongebouw geldt overigens dat hiervoor ook een vergunning voor woningonttrekking is vereist. Een aanvraag voor een hotel in een woongebouw wordt daardoor niet alleen getoetst aan het bestemmingsplan maar o.a. ook aan de regelgeving voor woningonttrekking.

Er zijn momenteel geen concrete initiatieven. Per toekomstig geval zal het stadsdeel een ruimtelijke afweging maken, waarin wordt beoordeeld wat het effect van een nieuwe hotelvestiging is op het woon- en leefklimaat in de omgeving en of de vestiging van een hotel op de betreffende locatie wenselijk is. In geval van een onevenredige aantasting zal het stadsdeel de wijzigingsbevoegdheid niet toepassen.

11.7 Zienswijze

Volgens adressant is er voorzien in verplaatsing van vuurwerkopslag naar de Eerste Oosterparkstraat 128A vanwege de sloop/nieuwbouwplannen voor O.21. De verplaatsing van de vuurwerkopslag zou in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen ondanks dat niet zeker is of en wanneer O.21 wordt uitgevoerd. Ook zou er geen omgevingsvergunning zijn aangevraagd voor de vuurwerkopslag. De zienswijze wordt verderop nogmaals herhaald.

Antwoord

Voor de vuurwerkopslag op het adres Eerste Oosterparkstraat 128A is al een omgevingsvergunning verleend, het bestemmingsplan leidt dus niet tot een wijziging van de bestaande (vergunde) situatie.

11.8 Zienswijze

Adressant geeft aan dat de planverbeelding niet betrouwbaar zou zijn:

- a. In het pand Tweede Oosterparkstraat 227 zou inmiddels het ondernemerscentrum Kastanjeplein zijn gevestigd met kinderopvang op de begane grond.
- b. De aanduiding "wonen" zou ontbreken bij Camperstraat 25-117 dat onder de bestemming "Centrum" valt.
- c. Het kantoor ter plaatse van Tweede Oosterparkstraat 167 zou vier onderstukken beslaan in plaats van één.
- d. De onderdoorgang bij Iepenweg 21 zou al jaren geleden bebouwd zijn ten behoeve van een woning.
- e. De onderdoorgang tussen Vrolikstraat 203 en Vrolikstraat 215 zou een doorgang zijn zonder bebouwing erboven.
- f. De panden Tweede Oosterparkstraat 3 a-e en g zijn bijgebouwen bij het complex Tweede Oosterparkstraat 3-7. Hier zou sprake zijn van één bouwlaag.
- g. De panden Derde Oosterparkstraat 44 en 48-50 zouden al jaren in gebruik zijn als wonen maar desondanks wel als "wonen uitgesloten" zijn aangeduid. Adressant noemt dat de panden binnenkort gesloopt gaan worden.

Antwoord

Ad a: Het pand Tweede Oosterparkstraat 227 is in het ontwerp bestemmingsplan bestemd als "Maatschappelijk". Een kinderopvang is toegestaan binnen deze bestemming maar een ondernemerscentrum niet. Het bestemmingsplan wordt conform de zienswijze gewijzigd door het perceel te bestemmen als "Gemengd - 1".

Ad b: Het bestemmingsplan wordt gewijzigd ter plaatse van Camperstraat 25-117 doordat binnen het gehele bestemmingsvlak een aanduiding "wonen" wordt opgenomen.

Ad c: Het bestemmingsplan wordt gewijzigd ter plaatse van Tweede Oosterparkstraat 167 door de naastgelegen panden (in de GBKN aangeduid als 159A t/m 171C) ook aan te duiden als "wonen uitgesloten".

Ad d: De aanduiding "onderdoorgang" wordt verwijderd ter plaatse van Iepenweg 21.

Ad e: De aanduiding "onderdoorgang" wordt verwijderd ter oosten van Vrolijkstraat 203 en de bestemming wordt gewijzigd in "Tuin - 1".

Ad f: De bestemming "Wonen" ter plaatse van Tweede Oosterparkstraat 3 a-e en g wordt gewijzigd in de bestemming "Tuin - 1". Omdat het een vergunningsvrij gebouw betreft wordt het bouwvlak eveneens verwijderd.

Ad g: In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de ontwikkeling waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend (zie ook paragraaf 4.1 van de toelichting). In de nieuwe situatie zijn bedrijfsruimtes voorzien ter plaatse van Derde Oosterparkstraat 46 t/m 50.

11.9 Zienswijze

Adressant gaat in de op enkele onderdelen van de plannen voor de verdubbeling van het Oosterpark, zoals onder meer de speeltuin MEO, het pierebad, de vijveruitbreiding en de parkeergarage van hotel Arena.

Antwoord

De door adressant genoemde punten ten aanzien van de inrichting van het Oosterpark hebben geen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Oosterparkbuurt. Het bestemmingsplan heeft namelijk geen betrekking op de inrichting van het Oosterpark. Bovendien is in het ontwerpbestemmingsplan hoofdzakelijk uitgegaan van de huidige situatie.

11.10 Zienswijze

Adressant maakt enkele opmerkingen ten aanzien van het beleidskader, zoals dat ook is verwoord in het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat daarbij om beleidsuitgangspunten ten aanzien van multifunctionele centra, het versterken van de culturele zone, invulling leegstaande winkelpanden en realisatie van (medische gerelateerde) kleinschalige bedrijvigheid bij het OLVG.

Antwoord

De door adressant gemaakte opmerkingen hebben geen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Oosterparkbuurt maar op de inhoud en de uitvoering van het beleidskader.

11.11 Zienswijze

Adressant vraagt of er nog geen duidelijke toezegging is over het voortzetten van de timmerwerkplaats De Wibaut.

Antwoord

In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande situatie ten aanzien van de timmerwerkplaats. Mocht in de toekomst bij uitvoering van het project de timmerwerkplaats niet op de huidige locatie behouden kunnen blijven dan is het streven om de timmerwerkplaats elders in de buurt te vestigen.

11.12 Zienswijze

Adressant vraagt of de wijzigingsbevoegdheid voor de eventuele vestiging van een culturele instelling of ondernemer zinnig is in een winkelstraat. Gevreesd wordt voor een onaantrekkelijke winkelplint.

Antwoord

Het stadsdeel vindt het wenselijk om de mogelijkheid te hebben om een dergelijke instelling of ondernemer te kunnen huisvesten. Bij de eventuele toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal het stadsdeel de gevolgen voor het winkelgebied betrekken.

11.13 Zienswijze

Ten aanzien van de mogelijkheid om per straat een toename van het aantal niet-woonfuncties ter plaatse van bestaande woningen te realiseren vraagt de adressant of dit gezien de ontwikkeling van onder meer Oostpoort, Wibaut aan de Amstel, Parooldriehoek en Amstelcampus niet dubbelop is en ten koste gaat van woningen die geschikt zouden zijn voor aanpassing voor minder-validen en ouderen. De zienswijze wordt verderop nogmaals herhaald.

Antwoord

De mogelijk gemaakte uitbreiding van het aantal vestigingen niet-woonfuncties in de plint van gebouwen met de bestemming "Wonen" heeft betrekking op kleinschalige bedrijvigheid. Door een toename van kleinschalige bedrijvigheid wordt de functiemenging versterkt, wat tot een kwaliteitsverbetering van de buurt leidt. In de plannen in de omgeving van de Oosterparkbuurt worden over het algemeen grotere niet-woonfuncties voorzien.

11.14 Zienswijze

Adressant vreest dat de flexibiliteit in het ontwerpbestemmingsplan ten koste gaat van het voortbestaan van de karakteristieke binnenterreinen doordat alle aanvragen gehonoreerd gaan worden.

Antwoord

Voor bebouwing die mogelijk kan worden gemaakt door een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid geldt dat het geen bouwrecht betreft. Het stadsdeel zal per geval een afweging maken. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 11.1.

11.15 Zienswijze

Adressant vindt het voornemen om ondergeschikte horeca toe te staan strijdig met het voornemen om het aantal vestigingen horeca I terug te dringen.

Antwoord

In het ontwerpbestemmingsplan is onderscheid gemaakt in het woonwerkgebied met vooral niet-woonfuncties in de plint en het gemengd woonwerkgebied. In delen van het woonwerkgebied met vooral niet-woonfuncties is een uitbreiding van zelfstandige horecavestigingen toegestaan. Daarnaast is ondergeschikte horeca bij detailhandel en dienstverlening mogelijk. Deze ondergeschikte horeca is ter ondersteuning van de detailhandel en dienstverlening, het betreft geen zelfstandige horecavestiging. In het gemengd woonwerkgebied is een uitbreiding of verplaatsing van horeca niet wenselijk aangezien het een gebied betreft met vooral wonen en enkele niet-woonfuncties.

Het toestaan van ondergeschikte horeca is niet strijdig aan het beleid ten aanzien van horecavestigingen.

11.16 Zienswijze

Gezien de langdurige leegstand van winkelruimten in sommige delen van winkelstraten vraagt adressant waarom een wijzigingsbevoegdheid voor het niet langer toestaan van woningen in de begane grondlaag van winkelstraten is opgenomen.

Antwoord

Het stadsdeel vindt dat de aanwezigheid van woningen in de plint de winkelstraten verzwakt. Vandaar dat in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om het gebruik als wonen op één of meerdere adressen niet meer toe te staan. De wijzigingsbevoegdheid zal alleen worden toegepast indien er een daadwerkelijke functiewijziging van wonen naar een niet-woonfunctie plaatsvindt.

12. Adressant 12: bewoner Iepenweg

De zienswijze is niet tijdig ingekomen en daardoor niet-ontvankelijk. De zienswijze is gelijk aan de zienswijzen onder 3.3, 3.5, 3.6, 3.7, 7.1 en 7.2. Korte tijdshalve wordt naar deze zienswijzen en de beantwoording verwezen.

13. Adressant 13: ondernemer Eerste Oosterparkstraat 125

De zienswijze is niet tijdig ingekomen en daardoor niet-ontvankelijk.

13.1 Zienswijze

Adressant constateert dat het bestemmingsplan zou zijn gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Op 26 juli 2011 zou adressant bij het stadsdeel hebben geïnformeerd over de mogelijkheden ter plaatse van Eerste Oosterparkstraat 125. Op basis van de verstrekte informatie over het geldende bestemmingsplan heeft adressant besloten om het pand te huren en in het pand te gaan investeren. Adressant verzoekt daarom om horeca mogelijk te maken op het adres Eerste Oosterparkstraat 125 zodat adressant de horeca-activiteiten kan voortzetten, net als in de eerdere horecaonderneming (café Roba, Andreas Bonnstraat 40).

Antwoord

In het momenteel geldende bestemmingsplan "Oosterparkbuurt 1996" is de Eerste Oosterparkstraat 125 bestemd als "Winkelconcentratiegebied". Binnen deze bestemming is o.a. het gebruik als horeca (waaronder café) toegestaan, maar er is wel een maximum aantal toegestane vestigingen opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de vestigingen opgenomen die op dat moment aanwezig waren. De vraag of op dit perceel de bestemming horeca gewenst is, komt aan de orde bij de afhandeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning die binnengekomen is op 23 december 2011. Omdat de zienswijze buiten de termijn is ingediend, wordt deze vraag hier niet beantwoord.

B. Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Oosterparkbuurt

B1 Inleiding

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zal het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld (zie onderdeel A). Naast deze wijzigingen zijn er ook ambtshalve enkele wijzigingen doorgevoerd. In het navolgende overzicht zullen de wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen (B2) en de ambtshalve wijzigingen (B3) worden weergegeven.

B2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Planverbeelding

1. Ter plaatse van Andreas Bonnstraat 20-22 is een aanduiding “wonen” opgenomen zodat het gebruik als wonen ook mogelijk is op het betreffende adres. De aanpassing is naar aanleiding van de zienswijze 2.1.
2. Ter plaatse van het OLVG (Oosterpark 9) is in het bouwvlak een maximum bebouwingspercentage van 75% opgenomen. Het maximum bebouwingspercentage is afgestemd op de huidige bebouwingssituatie. De aanpassing is naar aanleiding van zienswijzen 3.7 en 11.2 (zie ook B2, onder regels, punt 1)
3. Ter plaatse van Oosterpark 5 is een aanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk - dienstwoning” opgenomen zodat het gebruik als dienstwoning ook mogelijk is op het betreffende adres. Tevens is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten - geluidsgevoelig' aangepast zodat deze aanduiding geen betrekking heeft op de dienstwoning. De aanpassing is naar aanleiding van zienswijze 4.1 (zie ook B2, onder regels, punt 2).
4. De bestemmingsgrens tussen de bestemmingen “Centrum” en “Tuin - 1” is aangepast ter plaatse van Linnaeusstraat 8 t/m 14 waardoor de bestemming “Centrum” deels minder diep is. Ook zijn de bouwhoogtes van sommige delen van de bestemming “Centrum” ter plaatse van Linnaeusstraat 4 t/m 14 verlaagd. De aanpassing is naar aanleiding van zienswijze 6.4.
5. Ter plaatse van Mauritskade 61 is een “specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten - geluidsgevoelig” opgenomen zodat op het adres geen geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening mogelijk is. De aanpassing is naar aanleiding van zienswijze 9.1 (zie ook B2, onder regels, punt 4).
6. De bestemming “Groen” ter plaatse van het perceel ten zuiden van het schoolgebouw van het Amstellyceum (kadastraal nummer S8489) is gewijzigd in de bestemming “Tuin - 2”. De aanpassing is naar aanleiding van zienswijze 10.1.
7. De bestemming “Maatschappelijk” ter plaatse van Tweede Oosterparkstraat 227 is gewijzigd naar “Gemengd - 1” zodat het toegestane gebruik in overeenstemming is met het huidige gebruik. De aanpassing is naar aanleiding van zienswijze 11.8.
8. De aanduiding “wonen” is conform de bestaande situatie opgenomen ter plaatse van Camperstraat 23-117 zodat wonen in de eerste bouwlaag is toegestaan.. De aanpassing is naar aanleiding van zienswijze 11.8.
9. De aanduiding “wonen uitgesloten” is opgenomen ter plaatse van de in de GBKN als Tweede Oosterparkstraat 159A t/m 171C weergegeven bebouwing zodat het toegestane gebruik in overeenstemming is met het huidige gebruik. De aanpassing is naar aanleiding van zienswijze 11.8.
10. De aanduiding “onderdoorgang” is verwijderd ter plaatse van Iepenweg 21, conform de bestaande situatie. De aanpassing is naar aanleiding van zienswijze 11.8.
11. De aanduiding “onderdoorgang” is verwijderd ter oosten van Vrolikstraat 203 en de bestemming wordt gewijzigd in “Tuin - 1”, conform de bestaande situatie. De aanpassing is naar aanleiding van zienswijze 11.8.
12. De bestemming “Wonen - 1” ter plaatse van Tweede Oosterparkstraat 3 a-e en g is gewijzigd in de bestemming “Tuin - 1”. Omdat het een vergunningsvrij gebouw betreft

is het bouwvlak en de maatvoeringsaanduiding eveneens verwijderd. De aanpassing is naar aanleiding van zienswijze 11.8.

Regels²

1. Artikel 10.2 is uitgebreid met een bouwregel waarmee een maximum bebouwingspercentage wordt geregeld voor het OLVG. De bouwregel luidt als volgt: "indien een maximum bebouwingspercentage is aangeduid, mag het maximum bebouwingspercentage zoals aangeduid niet worden overschreden". De aanpassing is naar aanleiding van zienswijzen 3.7 en 11.2 (zie ook onderdeel B2, onder planverbeelding, punt 2).
2. Artikel 10.1 onder e is gewijzigd om zo de bestaande dienstwoning bij Oosterpark 5 mogelijk te maken en luidt als volgt: "wonen in de vorm van een dienstwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dienstwoning' ". De aanpassing is naar aanleiding van zienswijze 4.1 (zie ook onderdeel B2, onder planverbeelding, punt 3).
3. Artikel 4.2.2 is aangepast doordat onderscheid is gemaakt tussen erfafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het artikel luidt als volgt: "a. de hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen; b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6 meter bedragen." Dezelfde aanpassing is ook doorgevoerd in de artikelen 5.2.2, 6.2.2, 8.2.2, 9.2.2 en 10.2.2. De aanpassing is naar aanleiding van zienswijze 6.6.
4. Artikel 6.3 is aangepast doordat geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening alleen is uitgesloten ter plaatse van de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten - geluidsgevoelig' in plaats van binnen de gehele bestemming. Het artikel luidt als volgt: "a: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten - geluidsgevoelig' is geen geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening toegestaan". De aanpassing is naar aanleiding van zienswijze 9.1 (zie ook onderdeel B2, onder planverbeelding, punt 5).

Toelichting

1. De beschrijving van het OLVG is geactualiseerd in paragraaf 4.1. De aanpassing is naar aanleiding van zienswijzen 3.7 en 11.2.
2. De beschrijving van de ontwikkeling Tweede Oosterparkstraat 227 is geschrapt aangezien de nieuwe invulling van het gebouw inmiddels heeft plaatsgevonden. De aanpassing is naar aanleiding van zienswijze 11.8.
3. In paragraaf 4.4 is onder het kopje "Binnenterreinen" nader in gegaan op de eenlaagse uitbouwmogelijkheid ter plaatse van de tuinen die grenzen aan de bestemming "Centrum". De aanpassing is naar aanleiding van zienswijze 6.5.
4. In paragraaf 5.1 is nader ingegaan op het akoestisch onderzoek ten behoeve van Mauritskade 57. Het onderzoek is als bijlage opgenomen in de toelichting. De aanpassing is naar aanleiding van zienswijze 9.1.
5. Hoofdstuk 7 onder het kopje "Grondwater" is aangevuld doordat vermeld is dat afvloeiend hemelwater van de parkeergarage moet worden aangesloten op een hemelwaterstelsel. Alternatief is het afstromen naar oppervlaktewater of het infiltreren in de bodem. De aanpassing is naar aanleiding van zienswijze 5.1.

² de nummering verwijst naar het aangepaste bestemmingsplan ten behoeve van vaststelling, tenzij anders is vermeld

B3 Ambtshalve wijzigingen

Planverbeelding

1. De diverse verwijzingen van lettercodes en symbolen naar de betreffende aanduidings- en maatvoeringsvlakken was in de papieren versie van het ontwerpbestemmingsplan per abuis niet volledig juist weergegeven. De verwijzingen zijn verbeterd, conform de digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan.
2. De bestemming ter plaatse van een deel van het perceel achter Van Musschenboekstraat 3A is vanwege het bestaande gebruik gewijzigd van "Maatschappelijk" naar "Gemengd - 2".
3. De bestemming ter plaatse van Boerhaaveplein 28 is gewijzigd van "Horeca" naar "Gemengd - 3" zodat naast het gebruik als horeca ook het gebruik als theater is toegestaan. Om te voorkomen dat er geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening wordt gevestigd is een aanduiding "specifieke vorm van gemengd uitgesloten - geluidsgevoelig" opgenomen.
4. De aanduiding "horeca" ter plaatse van Andreas Bonnstraat 40 is verwijderd aangezien het pand ook al is aangeduid als "horeca van categorie III".
5. Ter plaatse van Ruyschstraat 57 t/m 91 en 97 t/m 101 is een bouwvlak opgenomen. Dit is ook gedaan voor de achtergelegen parkeergarage waarbij tevens een maximale bouwhoogte van 1,5 meter is aangegeven. Deze bouwvlakken en bouwhoogteaanduiding ontbraken abusievelijk.
6. Ter plaatse van Ruyschstraat 93 is een aanduiding "wonen uitgesloten" opgenomen. Deze aanduiding ontbrak abusievelijk.
7. De tuin achter Blasiusstraat 105 is conform de bestaande situatie aangeduid als "specifieke bouwaanduiding - uitbouw".
8. Ter plaatse van Blasiusstraat 113 is een aanduiding "wonen uitgesloten" opgenomen, conform de bestaande situatie.
9. Ter plaatse van Camperstraat 50 is de aanduiding "horeca van categorie I" geschrapt, conform de bestaande situatie.
10. Ter plaatse van Camperstraat 54 is de aanduiding "horeca van categorie I" toegevoegd, conform de bestaande situatie.
11. Ter plaatse van Camperstraat 56 is de aanduiding "horeca van categorie III" toegevoegd, conform de bestaande situatie.
12. Het bouwvlak ter plaatse van het OLVG (Oosterpark 9) is marginaal aangepast aangezien kleine delen van bestaande bebouwing buiten het bouwvlak bleken te liggen.
13. De bouwvlakken ter plaatse van de tuinen van Mauritskade 29 t/m 54 zijn verwijderd voor zover er in het ontwerpbestemmingsplan geen maatvoeringaanduiding "maximale bouwhoogte" was opgenomen. Deze bouwvlakken waren abusievelijk opgenomen.
14. De tuinen bij Mauritskade 29 t/m 54 waar bouwvlakken waren aangegeven zijn aangeduid als "bijgebouwen". Deze aanduiding ontbrak abusievelijk.
15. Het aanduidingsvlak "wonen uitgesloten" ter plaatse van Tweede Oosterparkstraat 35-39 is verkleind tot Tweede Oosterparkstraat 35-37, conform de bestaande situatie.
16. Ter plaatse van Tweede Oosterparkstraat 41-47 is een maatvoeringsaanduiding met een maximale goot- en bouwhoogte van 14 respectievelijk 16 meter opgenomen, conform de bestaande situatie. In het ontwerpbestemmingsplan was abusievelijk geen maatvoeringsaanduiding opgenomen.
17. Ter plaatse van de voorziene parkeergarage in de tuin bij Vrolikstraat 181 t/m 193 is conform de bestemmingswijze van de andere parkeergarages een bouwvlak en een maximale bouwhoogte van 1,5 meter opgenomen.
18. Ter plaatse van Beukenplein 14 is een aanduiding "horeca van categorie I" opgenomen, conform de bestaande situatie.
19. De aanduiding "horeca van categorie III" ter plaatse van Beukenplein 50 is conform de bestaande situatie gewijzigd naar "horeca van categorie IV".

20. De aanduiding "horeca van categorie III" ter plaatse van Beukenplein 27 (in de GBKN als huisnummer 25 weergegeven) is conform de bestaande situatie gewijzigd naar "horeca van categorie IV".
21. Ter plaatse van Derde Oosterparkstraat 111 t/m 115 is een aanduiding "wonen uitgesloten" opgenomen. Deze aanduiding ontbrak abusievelijk.
22. De bouwvlakken in de tuinen van Derde Oosterparkstraat 125-129 en Kastanjeplein 11 zijn aangeduid als "bijgebouwen", conform de bestaande situatie en de bestemmingswijze in de regels.
23. De gronden achter Oosterpark 73 die in het ontwerpbestemmingsplan zijn bestemd als "Tuin - 1" en zijn aangeduid als "wonen" zijn voor wat betreft het aan de bestemming "Wonen" grenzende gedeelte bestemd als "Wonen", conform de bestaande situatie. De aanduiding "parkeergarage" is verschoven richting de achterperceelgrens, conform de bestaande situatie.
24. De aanduiding "wonen" ter plaatse van Mauritskade 59 is gewijzigd in "specifieke vorm van maatschappelijk - dienstwoning", conform de bestemmingswijze van de dienstwoning bij Oosterpark 5.
25. Conform de bestaande situatie is ter plaatse van een deel van Mauritskade 63 (KIT) een aanduiding "horeca van categorie II" opgenomen en ter plaatse van een deel van Linnaeusstraat 2A (KIT) een aanduiding "horeca van categorie IV" (zie ook onderdeel B3, onder regels, punt 12).
26. De maximale bouwhoogte ter plaatse van een deel van Linnaeusstraat 2A (KIT) is aangepast aan de bestaande situatie.
27. Ter plaatse van een deel van de tuin bij het KIT (in het verlengde van de inrit vanaf de Linnaeusstraat) is een aanduiding "parkeerterrein" opgenomen. Deze aanduiding ontbrak abusievelijk.
28. Ter plaatse van de muziektent in het Oosterpark is een aanduiding "specifieke bouwaanduiding - muziektent" opgenomen. Deze aanduiding ontbrak abusievelijk.
29. De bestemmingsgrens tussen de bestemmingen "Centrum" en "Tuin - 1" is aangepast ter plaatse van Linnaeusstraat 20, 22 en 24 waardoor de bestemming "Centrum" deels dieper is geworden. Voor de betreffende gronden geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter. De aanpassing is conform de bestaande situatie ten aanzien van de uitbouwen.
30. De bestemmingsgrens tussen de bestemmingen "Wonen" en "Tuin - 1" is aangepast ter plaatse van Tweede Oosterparkstraat 271 waardoor de bestemming "Wonen" minder diep is. De aanpassing is conform de bestaande situatie. De tuin van Linnaeusstraat 14 is conform de bestemmingswijze van de overige tuinen aangeduid als "specifieke bouwaanduiding - uitbouw".
31. De bestemming van de bebouwing met een maximale bouwhoogte van 5 meter achter Linnaeusstraat 30 is gewijzigd in "Centrum" aangezien de bebouwing bij Linnaeusstraat 30 hoort. De tuinen achter Linnaeusstraat 30 A-B zijn bestemd als "Tuin - 1". In deze tuinen en ter plaatse van de tuinen achter Linnaeusstraat 32-34 is een aanduiding "specifieke bouwaanduiding - uitbouw" opgenomen. De aanpassing is conform de bestaande situatie en de bestemmingswijze die voor naastgelegen panden is gehanteerd.
32. Ter plaatse van Eikenweg 29 is conform de exploitatievergunning een aanduiding "horeca van categorie IIa" opgenomen (zie ook onderdeel B3, onder regels, punt 16).
33. De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie -1" ter hoogte van de Linnaeusstraat is aangepast. Dit is naar aanleiding van het geactualiseerde archeologisch onderzoek (zie ook onderdeel B3, onder toelichting, punt 5).
34. De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2" is ter plaatse van het bouwblok Andreas Bonnstraat-Boerhaaveplein-Tweede Boerhaavestraat-Musschenbroekstraat verwijderd. Dit is naar aanleiding van het geactualiseerde archeologisch onderzoek (zie ook onderdeel B3, onder toelichting, punt 5).
35. De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2" is ter plaatse van de Blasiusstraat, de Camperstraat, de Eerste Oosterparkstraat en de Wibautstraat gewijzigd in de

dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 1". Tevens is de begrenzing van het archeologische vlak aangepast. Dit is naar aanleiding van het geactualiseerde archeologisch onderzoek (zie ook onderdeel B3, onder toelichting, punt 4).

36. De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 3" is vanwege het wegvallen van de in het ontwerpbestemming opgenomen dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2" door genummerd naar de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2" (zie ook onderdeel B3, onder toelichting, punt 5).

Regels

1. Aan artikel 1 worden ter verduidelijking drie watergerelateerde begripsbepalingen toegevoegd waarbij de begripsbepalingen als volgt komen te luiden:
 - o "binnenschip: een schip, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor interlokaal dan wel internationaal bedrijfsmatig vervoer van goederen te water waarop de Wet vervoer binnenvaart van toepassing is";
 - o "vaartuig: een constructie die als vervoermiddel te water gebruikt wordt of gebruikt kan worden";
 - o "zeeschip: een schip dat hoofdzakelijk wordt gebruikt voor de vaart ter zee en dat blijkens zijn constructie voor de vaart ter zee is bestemd en is voorzien van een geldig document, afgegeven door het bevoegde gezag van het land waar het schip is ingeschreven, waaruit blijkt dat het geschikt is voor de vaart ter zee".
2. Artikelen 1.10, 1.37, 1.44, 1.46 en 1.58 zijn aangepast conform de Verordening op het binnenwater en luiden als volgt:
 - o "bedrijfsvaartuig: een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, niet zijnde een zee- of binnenschip, hoofdzakelijk gebruikt als of bestemd voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep";
 - o "ligplaats: een plaats in het water bestemd of aangewezen om met een vaartuig af te meren";
 - o "passagiersvaartuig: een bedrijfsvaartuig, hoofdzakelijk gebruikt als of bestemd tot vervoer van personen";
 - o "pleziervaartuig: een vaartuig, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie (sport- en vrijetijdsdoeleinden)";
 - o "woonboot: een vaartuig, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of bestemd is tot woonverblijf, niet zijnde een object dat valt onder de Woningwet".
3. Artikel 1.31 is gewijzigd en luidt als volgt:
"geluidsgevoelige gebouwen als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder".
4. Aan artikel 1 wordt een begripsbepaling toegevoegd ter vervanging van stationerend vaartuig, waarbij de nieuwe begripsbepaling als volgt komt te luiden:
 - o "object: een voorwerp of vaartuig dat in, op of boven het water is aangebracht of afgemeerd en dat niet behoort tot enig andere in dit artikel genoemd begrip".
5. Aan artikel 1 wordt een begripsbepaling toegevoegd ter verduidelijking van het begrip woonzorg. De nieuwe begripsbepaling komt als volgt te luiden:
 - o "woonzorg: vorm van maatschappelijke dienstverlening waarbij de bewoners van een (gedeelte van een) gebouw zorg ontvangen zoals begeleiding, ondersteuning en verzorging en waarbij de dienstverlening centraal staat, het wonen niet los gezien kan worden van de dienstverlening en geen sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning";
6. Artikel 3.4.3 is aangevuld doordat is verduidelijkt dat het om extra horecavestigingen in de desbetreffende straat gaat. Tevens is er conform de uitwerking van het nieuwe horecabeleid een extra horeca I-vestiging in de Wibautstraat mogelijk gemaakt. Het artikel luidt als volgt:
"Horeca I, III en IV Mauritskade en Wibautstraat: Het Dagelijks Bestuur is bevoegd om in afwijking van het bepaalde in 3.1 onder f, g en h ter plaatse van de Mauritskade

en/of Wibautstraat een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het toestaan van horeca I, III en IV buiten de aanduidingen 'horeca van categorie I', 'horeca van categorie III' en 'horeca van categorie IV', met dien verstande dat:

- a. maximaal 1 extra horeca I-vestiging in de Wibautstraat is toegestaan;
- b. maximaal 3 extra horeca III-vestigingen in de Wibautstraat zijn toegestaan;
- c. maximaal 1 extra horeca IV-vestiging op de Mauritskade is toegestaan;
- d. maximaal 2 extra horeca IV-vestigingen in de Wibautstraat zijn toegestaan;
- e. toepassing van de afwijkingsbevoegdheid niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving van de horecavestigingen op de Mauritskade en/of in de Wibautstraat."

7. Artikel 4.1 onder e, artikel 5.1 onder d, artikel 6.1 onder c, artikel 8.1 onder g en artikel 9.1 onder b zijn aangepast doordat het gebruik ten behoeve van "bijbehorende ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen en erven" is toegestaan in plaats van "aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen en erven".
 8. In artikel 6 is rekening gehouden met de monumentale boom bij Mauritskade 57. In artikel 6.1 is een verwijzing naar de aanduiding "monumentale boom" opgenomen terwijl in artikel 6.4 een regeling voor een omgevingsvergunning voor het aanleggen is opgenomen, zoals ook bij bijvoorbeeld artikel 7 ("Groen") is gedaan. Tevens is in artikel 6.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
 9. Artikel 8.1 is verduidelijkt doordat (zelfstandige) horeca III en IV uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van een deel van het complex van Hotel Arena. Horeca I, III en IV die in een hotel zelf zijn gevestigd zijn toegestaan ter plaatse van het betreffende hotel. De twee subs luiden als volgt:
 - "a. horeca III en IV, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen "horeca van categorie II" en "horeca van categorie IV";
 - c. horeca V, inclusief de bij horeca V behorende horeca I, III en IV".
 10. Artikel 8.1 is aangepast doordat conform de bestaande situatie ter plaatse van een deel van het complex van Hotel Arena ook horeca van categorie IIa is toegestaan, namelijk daar waar ook al horeca van categorie IIb is toegestaan. Het sub luidt nu als volgt:
 - "b. horeca II a en IIb, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie II" "
 11. Artikel 9.3.1 is aangevuld doordat geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening is toegestaan na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mits uit akoestisch onderzoek blijkt dat geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening aanvaardbaar is volgens de Wet geluidhinder. Het sub luidt als volgt:
 - "geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening is toegestaan mits er hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder zijn verleend indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder wordt overschreden".
 12. Artikel 10.1 is uitgebreid doordat een sub d en e zijn ingevoegd welke de bestaande horeca in het KIT toestaat (zie ook onderdeel B3, onder planverbeelding, punt 25). Sub d en e luiden als volgt:
 - o "d: horeca IIa en IIb, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie II";
 - o e: horeca IV, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie IV" "
- Parkeren binnen de bestemming (sub f) is ook ten behoeve van deze functies toegestaan;
13. Artikel 10.1 onder h is aangepast doordat het gebruik ten behoeve van "bijbehorende ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen en tuinen en erven" is toegestaan in plaats van "aan maatschappelijke dienstverlening ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen en erven".

14. De in artikel 10.1 opgenomen koppeling met de monumentale boom is komen te vervallen aangezien deze niet voorkomt binnen de bestemming "Maatschappelijk". De omgevingsvergunning voor het aanleggen (10.5) en de wijzigingsbevoegdheid (10.6) zijn geschrapt.
15. Artikel 17.3.1 is aangepast doordat is verwezen naar "vaartuigen" in plaats van naar "stationerende vaartuigen". Tevens is een verbodsbepaling opgenomen voor pleziervaartuigen langer dan 12 meter.
16. Artikel 18.1 is uitgebreid doordat een sub i is ingevoegd welke de bestaande horeca ter plaatse van Eikenweg 29 toestaat (zie ook onderdeel B3, onder planverbeelding, punt 32). Sub i luidt als volgt:
"i: horeca IIa in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie IIa";
Tevens zijn de wijzigingsbevoegdheden die in artikel 18 zijn opgenomen en die betrekking hebben op horeca uitgebreid doordat ook een verwijzing naar sub i is opgenomen. Het gaat daarbij om 18.5.1 onder a en 18.5.8. Ook is de in 18.5 opgenomen verwijzing naar subs van 18.1 aangepast, daar waar nodig (zie ook onderdeel B3, onder planverbeelding, punt 32).
17. Artikel 18.5.1 onder b is aangepast doordat in het sub is verwezen naar artikel 18.3.1 onder b.
18. Artikel 18.5.3 is aangepast doordat in het sub is verwezen naar artikel 18.3.1 onder a.
19. Artikel 18.5.4 is aangepast doordat in het sub is verwezen naar 18.1 onder m, n en o.
20. Artikel 18.5.8 is aangepast doordat in het sub is verwezen naar artikel 18.1 onder c, d, e, f, g, h, i, j, k, m en n.
21. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2" is komen te vervallen en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 3" is door genummerd naar "Waarde - Archeologie - 2" (zie ook onderdeel B3, onder planverbeelding, punt 32 t/m 35 en toelichting, punt 5).
22. Artikel 22.2.2 onder b is tekstueel gecorrigeerd voor wat betreft het woord "omgevingsergunning".
23. De verwijzing in artikel 26.2 is aangepast door het vervallen van een dubbelbestemming voor archeologie (zie ook onderdeel B3, onder planverbeelding, punt 33 t/m 36).

Toelichting

1. De in paragraaf 3.1 opgenomen beschrijving van het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Amvb Ruimte) is vervangen door een beschrijving van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).
2. De beschrijving van de projecten Blasiusstraat 92-122, Derde Oosterparkstraat 4-14 en Vrolikstraat 181-203 en Derde Oosterparkstraat 44-66 en Vrolikstraat 245-251 zijn geactualiseerd in paragraaf 4.1.
3. In paragraaf 4.2 is nader gemotiveerd waarom een uitbreiding c.q. verplaatsing van horecavestigingen alleen mogelijk is gemaakt door middel van een afwijkingsbevoegdheid respectievelijk wijzigingsbevoegdheid.
4. Paragraaf 9.1 is geactualiseerd aangezien de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie inmiddels is vervangen door de informatiekaart Landschap en cultuur.
5. In paragraaf 9.2 is het geactualiseerde archeologisch onderzoek beschreven.
6. In hoofdstuk 11 is nader ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling Mauritskade 57. De beschrijving van de economische uitvoerbaarheid van het project Derde Oosterparkstraat 4-14 en Vrolikstraat 181-193 is geschrapt aangezien voor de ontwikkeling een omgevingsvergunning is verleend waardoor de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling niet langer aangetoond hoeft te worden in het bestemmingsplan. Bovendien betreft het erfpachtgrond.
7. Tekstuele aanpassingen naar aanleiding van de wijzigingen van de regels en overige ondergeschikte tekstuele aanpassingen.



m Stadsdeel Oost



229

R



PvdA

Amendement

Datum ingekomen 03-04-2012
Volgnummer
Status ingediend
Registratienummer

Onderwerp:

bestemmingsplan Oosterparkbuurt – aanpassen uitbouw in binnentuin Linnaeusstraat

De raad van stadsdeel Oost in vergadering bijeen op 3 april 2012, behandelend agendapunt met als onderwerp **"bestemmingsplan Oosterparkbuurt"**

Overwegende dat:

- Het de bedoeling is van het bestemmingsplan om de daadwerkelijk aanwezige bebouwing in het gebied positief te bestemmen;
- Dat uit een zienswijze is gebleken dat in het ontwerpbestemmingsplan enkele uitbouwen in de binnentuinen van de Linnaeusstraat niet goed waren ingetekend;
- Dat dit in het voorliggende bestemmingsplan aangepast is, maar ter plaatse van Linnaeusstraat 14 niet correct is verwerkt;
- Dat het wenselijk is om de uitbouw alsnog in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie;

Constaterende dat:

- Het dagelijks bestuur de wenselijkheid van deze correctie onderschrijft;

Besluit

De verbeelding (plankaart) van bestemmingsplan Oosterparkbuurt ter plaatse van het perceel Linnaeusstraat 14 zodanig te wijzigen, dat de bestaande situatie bestemd wordt (conform onderstaande uitsnede).

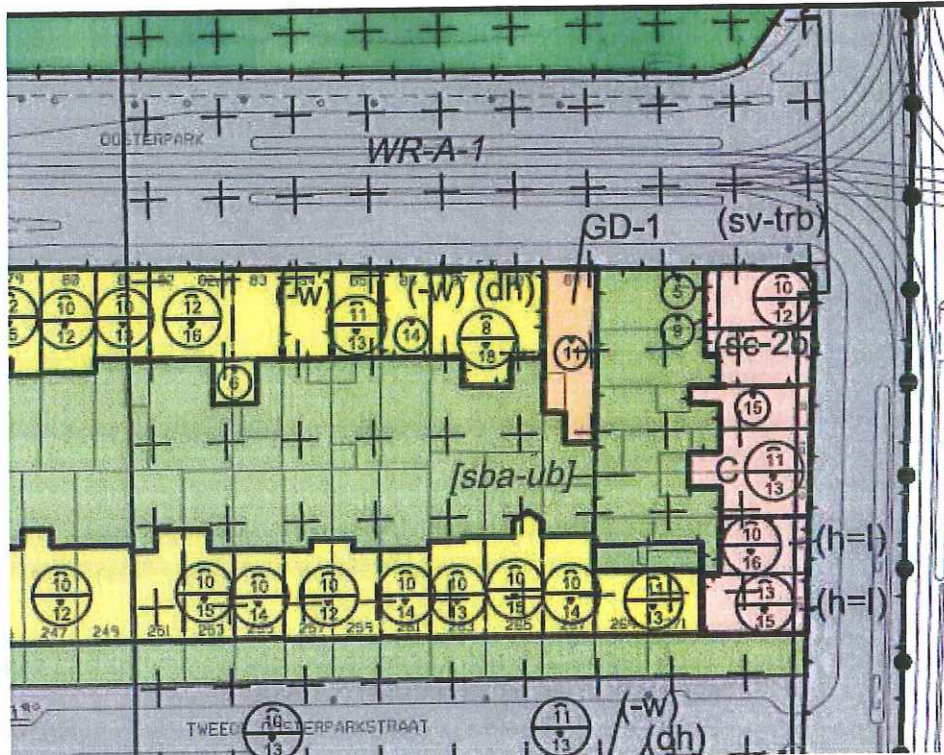
Hiervoor wordt de uitbouw op dit perceel met bestemming 'Centrum' gewijzigd in de bestemming 'Tuin', met de nadere aanduiding uitbouw toegestaan, zodat hier maximaal een eenlaagse uitbouw is toegestaan.

Jaar 2012
Afdeling 1
Nummer 0
Datum 3-4-2012

Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oost
Deelraad

R

Voordracht voor de raadsvergadering van 3-4-2012



Uitsnede aangepaste verbeelding

Thomas van Egmond, D66
Josef Zahri, PvdA
Carlo Edel, GroenLinks