



Verslag participatie bestemmingsplan "De Baarsjes"

Aan Algemeen bestuur stadsdeel West
Van Hugo Misset

Datum dinsdag 18 juli 2017

Geachte leden van het Algemeen bestuur,

Op 4 april 2017 heeft het Algemeen bestuur van stadsdeel West ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan De Baarsjes en het vrijgeven voor participatie. In dit verslag is de inbreng uit de participatieronde op het voorontwerpbestemmingsplan "De Baarsjes" opgenomen. Dit verslag wordt als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Onderdelen zijn de verwerkte reacties tijdens de bewonersavonden, op de website en via de email.

Bewonersavonden

Op donderdag 20 april, dinsdag 2 mei en donderdag 11 mei 2017 zijn bewonersavonden gehouden. Op 20 april was dit in buurthuis De Tulp, op 2 mei in buurthuis De Tagrijn en op 11 mei in buurthuis Chassé. Doel van deze bijeenkomsten was om bewoners en andere belangstellenden te informeren over het voorontwerpbestemmingsplan, vragen te beantwoorden en input van bewoners op te halen voor het ontwerpbestemmingsplan.

Belangstellenden zijn als volgt geïnformeerd over de bewonersavonden en de mogelijkheid om te reageren:

- Een huis-aan-huis bezorgde bewonersbrief voor de bewoners van de Postjesbuurt
- Een huis-aan-huis bezorgde gemeentekrant voor de bewoners van de overige buurten
- Aankondigingen in huis-aan-huisblad De Echo op 19 april en 11 mei 2017
- (Betaalde) advertenties op Facebook (in de periode voorafgaand aan de informatieavonden gelezen door ruim 13.000 personen)
- Aankondigingen op de buurtpagina van de Baarsjes met de mogelijkheid om via een reactieknop te reageren. Op de buurtpagina staat ook de contactgegevens (telefoonnummer en email) van de behandelend ambtenaar voor vragen/opmerkingen.
- Het voorontwerpbestemmingsplan was 10 dagen voorafgaand aan de eerste bewonersavond te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl en als PDF te downloaden op de buurtpagina van de Baarsjes.

Bij de bewonersavonden zijn in totaal circa 100 personen aanwezig geweest, waarvan circa 45 op donderdag 20 april, circa 30 op dinsdag 2 mei en circa 25 op donderdag 11 mei.

In de onderstaande tekst is per avond aangegeven wat er op hoofdlijnen besproken is. Daarbij is in deze tekst alleen aangegeven wat de voor het bestemmingsplan relevante onderwerpen zijn. Door

een aantal bewoners is gesproken over overlast van bijvoorbeeld studenten, coffeeshops of verkeerd gestalde fietsen en brommers, maar daar is het bestemmingsplan geen kader voor. Daar waar sprake was van gerichte overlast (bijvoorbeeld over een bepaald adres) is dit verder met betreffende gebiedsmakelaar en waar nodig handhaving opgenomen.

Daarnaast hebben bewoners nog diverse technische toelichtende vragen over de inhoud van het bestemmingsplan kunnen stellen op de avond zelf of per email. De meeste technische vragen zijn op de avonden zelf mondeling of op een later moment per email beantwoord.

Donderdag 20 april 2017

De volgende onderwerpen zijn op deze avond aan de orde geweest:

- Gevraagd is of zolders mogen worden bewoond. In antwoord daarop is aangegeven dat dit al mag op grond van de bepalingen van het paraplubestemmingsplan uit 2012 dat in dit bestemmingsplan De Baarsjes is overgenomen.
- Er zijn door aanwezigen zorgen geuit over de toegestane uitbouwen op het dak. Een aantal bewoners vreest voor een toename van Airbnb en studenten, die voor overlast zullen zorgen. Deze bewoners zijn om die reden tegen het bestaan van dakuitbouwen. Andere aanwezigen pleitten juist voor de mogelijkheid om dakuitbouwen te realiseren, omdat daardoor een extra kamer kan worden gemaakt voor het gezin en men in de huidige woning kan blijven wonen. Voor het verhuren van woningen aan toeristen gelden regels van de gemeente en een meldplicht. Het bestemmingsplan is niet het toetsingskader hiervoor.
- Door de aanwezigen is gepleit voor het beperken van aanbouwen in tuinen. Op de avond is al aangegeven dat op basis van landelijke wet- en regelgeving aan- en uitbouwen onder voorwaarden zijn toegestaan zonder omgevingsvergunning. Daar kan het bestemmingsplan geen beperkingen aan opleggen.
- Door bewoners zijn handtekeningen verzameld voor de aanleg van een voetbalkooi en een pierenbad in de groenstrook naast de Tulp. Gevraagd is of dat past in het bestemmingsplan. Daarop is geantwoord dat de betreffende strook is bestemd als "Groen", waarbij speelvoorzieningen zijn toegestaan. Gelet op de reactie is gecontroleerd of dergelijke speelvoorzieningen op basis van het bestemmingsplan kunnen worden toegestaan, en dat is het geval.
- Gevraagd is wanneer de parkeergarage onder het Surinameplein wordt gerealiseerd. Tijdens de avond is aangegeven dat er plannen zijn voor een parkeergarage, maar dat dit nog geen vastgestelde of concrete plannen zijn. In dit bestemmingsplan is daarom uitgegaan van de huidige situatie, dus zonder garage. Als in de toekomst de planvorming voor een parkeergarage succesvol is afgerond zal er nog een planologische procedure doorlopen moeten worden.
- Gevraagd is of het restaurant op Surinamestraat 26 is toegestaan. In antwoord daarop is aangegeven dat er een procedure loopt om het restaurant planologisch toe te staan. Dit is de indieners van de reactie per email kenbaar gemaakt.
- Gevraagd is tot welke diepte bouwwerken zijn toegestaan. In antwoord daarop is aangegeven dat het geldende bestemmingsplan ondergrondse bouwwerken toestaan zonder beperking in omvang. Vanwege de grondwaterproblematiek in (delen van) de Baarsjes wordt er gewerkt aan een passende regeling om grondwaterproblemen bij ondergrondse gebouwen te voorkomen.

Naar aanleiding van de input van bewoners is de toelichting op een aantal punten aangevuld en is de bouwhoogte van speelvoorzieningen gecontroleerd. Na de avond heeft een aantal bewoners per email gereageerd, hetgeen op pandniveau heeft geleid tot aanpassingen van de planverbeelding.

Dinsdag 2 mei 2017

De volgende onderwerpen zijn op deze avond aan de orde geweest:

- Er is gesproken over het beschermen van kleinschalige bedrijfsruimten. Er zijn veel winkelpanden in woonpanden omgezet. Gevraagd is of dat tegengegaan kan worden als er weer kleine winkels zich willen vestigen. In antwoord daarop is aangegeven dat in dit bestemmingsplan het beleid om kleinschalige bedrijfsruimten te beschermen is verwerkt. Alleen de bedrijfsruimten die met een vergunning zijn omgezet naar wonen zijn gerespecteerd, nieuwe omzettingen worden niet toegestaan. Ook worden illegaal omgezette bedrijfsruimten niet gelegaliseerd. Voor winkels geldt wel dat deze niet overal in woonbuurten worden toegestaan, maar voornamelijk langs de hoofdwinkelstraten (zoals de Jan Evertsenstraat) en in delen van aangrenzende zijstraten.
- Gevraagd is in hoeverre horeca in winkels mag: in antwoord daarop is aangegeven dat in elke winkel ondergeschikte horeca mag. Een klein deel (20% tot maximaal 20 m²) van de winkel mag worden ingericht en gebruikt als ondergeschikte horeca. Het mag geen zelfstandige horeca zijn en moet gekoppeld zijn aan de openingstijden van de winkel.
- Gevraagd is of een groen dak kan worden afgedwongen bij een aanbouw of schuur. In antwoord daarop is aangegeven dat veel van dit soort bouwwerken zijn toegestaan zonder vergunning dus dat de gemeente daar geen (aanvullende) eisen kan stellen. Naar aanleiding van de reactie is een verplichting voor een groen dak wel opgenomen voor vergunningsplichtige uitbouwen.
- Gevraagd is wat de visie van de gemeente voor het onderwerp horeca is. In antwoord daarop is aangegeven dat op gemeentelijk niveau en stadsdeelniveau beleid is vastgesteld waarin een visie is neergelegd over waar welke soort horeca toegestaan zou kunnen worden. Het beleid is samengevat in de plantoelichting en daar is ook aangegeven hoe dat beleid is vertaald in het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de input van bewoners is de toelichting op een aantal punten aangevuld. Na de avond heeft een aantal bewoners per email gereageerd, hetgeen op pandniveau heeft geleid tot aanpassingen van de planverbeelding.

Naar aanleiding van de opmerking van bewoners over de groene daken op uitbouwen is de planregeling voor vergunningsplichtige uitbouwen aangepast waarbij is bepaald dat nieuwe uitbouwen alleen mogen worden gebouwd als deze worden uitgevoerd met een groen dak.

Donderdag 11 mei 2017

De volgende onderwerpen zijn op deze avond aan de orde geweest:

- Dakuitbouwen: gevraagd is welke materialen mogen worden toegepast. In antwoord daarop is aangegeven dat het welstandsbeleid hiervoor kaders biedt en niet het bestemmingsplan.
- Terras op uitbouw: gevraagd is of er een terras op een uitbouw mag worden gerealiseerd. In antwoord daarop is aangegeven dat conform de regels van het paraplubestemmingsplan dakterrassen ook zijn toegestaan op aan- en uitbouwen.
- De loods achter de Admiralengracht (globaal tussen huisnummers 52 en 70). Bij veel omwonenden is onduidelijkheid over de plannen voor de loods achter de woningen. De eigenaar wil niet aangeven welke functie in de loods wordt ondergebracht. In het

bestemmingsplan wordt de bestemming van de loods gewijzigd van "Tuin-2" naar "Gemengd-3". Gevreesd wordt dat door deze bestemmingswijziging er overlast door nieuwe toegestane functies gaat ontstaan. Tijdens de avond is in antwoord daarop al aangegeven dat de bestemming weliswaar wijzigt van "Tuin-2" naar "Gemengd-3", maar dat inhoudelijk vrijwel niets wijzigt. De oude en nieuwe regeling is daarbij toegelicht. Voor de bestemming "Gemengd-3" is gekozen omdat dit beter aansluit bij de standaard plansystematiek die momenteel in West wordt aangehouden voor alle bestemmingsplannen. Een aantal bewoners heeft een schriftelijke reactie ingediend over dit onderwerp, zie kopje "schriftelijke reactie".

- Gevraagd is of De Baarsjes zal worden aangewezen als beschermd stadsgezicht. In antwoord daarop is aangegeven dat er ooit sprake was van een mogelijke aanwijzing van een deel van de Baarsjes tot beschermd stadsgezicht. Echter, de gemeenteraad van Amsterdam heeft de Rijksdienst hierover negatief geadviseerd. Een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is daarmee van de baan.
- Gevraagd is of coffeeshops aan banden kunnen worden gelegd. In antwoord daarop is aangegeven dat het bestemmingsplan de functie coffeeshop niet kan reguleren omdat de verkoop van wiet bij wet verboden is maar in Nederland wordt gedoogd.
- Gevraagd is of het nieuwe hotelbeleid is geregeld in het bestemmingsplan. In antwoord daarop is aangegeven dat het nieuwe overnachtingsbeleid van de gemeente in het bestemmingsplan is vertaald door alleen de bestaande hotels toe te staan en short stay niet mogelijk te maken.
- Gevraagd is of de brugwachtershuisjes als hotel gebruikt mogen worden. In antwoord daarop is aangegeven dat dit alleen mag in het brugwachtershuisje van de brug over de Kostverlorenvaart, bij de Admiraal de Ruijterweg. Hiervoor is in april 2016 een omgevingsvergunning verleend.
- Aan de Balboastraat 24 heeft jarenlang een overlastgevend café gezeten, nu zit er een wolwinkel. Verzocht is de cafébestemming te schrappen. Naar aanleiding van deze reactie is de aanduiding "horeca 3" vervangen door "horeca 4" zodat er alleen een lichte vorm van horeca mogelijk is (lunchroom, restaurant) en geen café.

Naar aanleiding van de input van bewoners is de horeca-aanduiding bij Balboastraat 24 aangepast en is de toelichting op een aantal punten aangevuld. Na de avond heeft een aantal bewoners per email gereageerd, hetgeen op pandniveau heeft geleid tot aanpassingen van de planverbeelding.

Schriftelijke reacties / reacties per email

Door circa 20 bewoners zijn vragen per email gesteld over specifieke adressen. Het ging hierbij veelal om begane grondlagen die in het voorontwerpbestemmingsplan waren bestemd voor uitsluitend niet-woonfuncties maar waar op basis van een vergunning het wonen wel was toegestaan. Aan de hand van de door de bewoners toegestuurde stukken is één en ander nagegaan en is de planverbeelding van het ontwerpbestemmingsplan waar nodig aangepast aan de vergunde situatie. Deze bewoners zijn per email geïnformeerd over de wijze waarop dit is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan dat nu voorligt, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

Daarnaast had een aantal bewoners toelichtende vragen over de regeling van dakuitbouwen. Deze vragen zijn per email beantwoord.

Hoewel er geen sprake was van een formele reactietermijn, zijn er 2 schriftelijke reacties ingediend:

1. M. van Ooijen (SRK Rechtsbijstand) namens 2 bewoners van de Admiralengracht
2. J.A. Huijgen (BarentsBrans advocaten en notarissen) namens 3 erfpachters van bedrijfs- en winkelruimten aan de Hoofdweg/Postjesweg

Ad. 1

De schriftelijke reactie heeft betrekking op de volgende punten.

- Er is geen mogelijkheid geboden om een inspraakreactie in te dienen, terwijl dit op basis van de Algemene Inspraakverordening verplicht is bij een beleidsvoornemen. Daarmee is de procedure onzorgvuldig gevoerd.
 - o Antwoord: op grond van artikel 2 lid 3a van de Inspraakverordening Amsterdam 2016 is er geen inspraak vereist als het besluit wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dat is bij het bestemmingsplan aan de orde. Op grond van de inspraakverordening van Amsterdam is er dus geen inspraak nodig. Het Algemeen Bestuur (AB) van West heeft op 22 september 2015 het memo 'Participatie en de rol van het AB bij de voorbereiding van bestemmingsplannen' vastgesteld. Daarin is aangegeven hoe de participatie bij bestemmingsplannen vormgegeven moet worden, nog voorafgaand aan de formele ter visie legging. Het AB heeft bij de behandeling op 4 april 2017 besloten dat bij het bestemmingsplan De Baarsjes het niveau "informer" uit de participatieladder wordt aangehouden. Dit is gedaan door het publiceren van het voorontwerpbestemmingsplan en het houden van informatieavonden in de buurt. Conform het AB besluit hebben bewoners op de avonden en via de reactieknop/email kunnen reageren en is de input gebruikt voor het ontwerpbestemmingsplan.
- Door de adressanten is aangegeven dat de bedrijvenlijst afwijkt van de VNG lijst en daardoor meer bedrijven toestaat waaronder vuurwerkopslag en bouwbedrijven. Het bestemmingsplan is hierdoor niet zorgvuldig tot stand gekomen.
 - o Antwoord: in het nieuwe bestemmingsplan De Baarsjes is exact dezelfde bedrijvenlijst opgenomen als het geldende bestemmingsplan uit 2006. Dat is de Staat van inrichtingen en niet de door de adressanten geraadpleegde VNG lijst. Vuurwerkopslag is nergens toegestaan, en dus ook niet in de panden aan de Admiralengracht. Een bouwbedrijf is toegestaan, maar dan zonder werkplaats die hinder kan veroorzaken. Conclusie: het nieuwe bestemmingsplan staat geen andersoortige bedrijven toe dan het geldende bestemmingsplan.
- De huidige bestemming "Tuin-2" wordt in het nieuwe bestemmingsplan gewijzigd naar "Gemengd-3". De functies die horen bij "Gemengd-3" doen gelet op hun karakter afbreuk aan het woon- en leefklimaat dat de afgelopen jaren is gecreëerd.
 - o Antwoord: op grond van de geldende bestemming "Tuin-2" mogen de gronden met die bestemming volledig (100%) worden bebouwd over één laag en worden gebruikt voor de functies die in de aangrenzende hoofdbebouwing op de begane grond zijn toegestaan, met uitzondering van wonen. In geval van de Admiralengracht zijn de aangrenzende hoofdgebouwen bestemd als "Wonen-4" Op grond van de planregels van het bestemmingsplan De Baarsjes 2006 zijn in de betreffende panden aan de Admiralengracht op de begane grond kantoren, bedrijven milieucategorie 1 en 2, maatschappelijke voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. Voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen geldt een maximum vestigingsgrootte van 150 m², voor bedrijven 300 m². In het nieuwe bestemmingsplan is de bebouwing in de tuin als "Gemengd-3". Deze gronden mogen net als in het geldende

bestemmingsplan volledig (100%) worden bebouwd tot de huidige bouwhoogte (één bouwlaag). Toegestane functies zijn kantoren, bedrijven milieucategorie 1 en 2, maatschappelijke voorzieningen, galerieën en consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening. Voor kantoren en bedrijven geldt een maximum vestigingsgrootte van 150 m². Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is dus de functie "consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening" toegevoegd en de zelfstandige functie "parkeerdoeleinden" geschrapt. Parkeervoorzieningen blijven mogelijk, maar dan alleen als onderdeel van de hoofdfunctie. De maximale vestigingsgrootte van bedrijven is verkleind van 300 m² naar 150 m². De toegevoegde functie "dienstverlening" (kapper, bankfiliaal) is naar oordeel van de gemeente een functie die goed inpasbaar is in de overwegende woonomgeving en die niet tot onevenredige hinder zal leiden.

Het bestemmen als "Gemengd-3" waarbij de huidige planologische mogelijkheden behouden blijven, past in het gemeentelijk beleid om de bedrijfsruimten in woonbuurten te beschermen.

- Geconcludeerd kan worden dat de naamgeving van de bestemmingen weliswaar gewijzigd is, maar er inhoudelijk nauwelijks verschillen zijn tussen het oude en het nieuwe bestemmingsplan. Gelet op het staande beleid om bedrijfsfuncties te beschermen is er ook geen aanleiding om de planregeling op dit punt aan te passen. Het is goed mogelijk dat het voor bewoners onprettig is om niet te weten wat de plannen voor de loods precies zijn, echter het bestemmingsplan biedt voor zowel de eigenaar als de bewoners voldoende kaders over de toegelaten bebouwing en functies. De gebiedsmakelaar van de gemeente heeft tijdens de informatieavond aangeboden om te bemiddelen tussen de bewoners en de eigenaar van de loods, zodat duidelijk wordt wat de plannen van de eigenaar precies inhouden.
- De loods is ruim 1.000 m². Er geldt weliswaar een maximum bruto vloeroppervlakte per vestiging, maar meerdere bedrijven in één pand zullen samenhangend met elkaar in feite één groot bedrijf vormen.
 - Antwoord: voor bedrijven in "Gemengd-3" is een maximale vestigingsgrootte van 150 m² bvo bepaald. Dat betekent dat in de loods meerdere bedrijven in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw mogen worden ondergebracht. Eén groot bedrijf van 1.000 m² is niet toegestaan.
- Gevraagd is of in het bestemmingsplan kan worden geregeld dat op alle daken van uitbouwen een groen dak verplicht moet worden aangelegd. In antwoord daarop is aangegeven dat dit alleen kan bij nieuwe uitbouwen die niet-vergunningvrij zijn.
 - Antwoord: in de planregels is naar aanleiding de reactie voor de nieuwe vergunningsplichtige uitbouwen voorgeschreven dat deze mogen worden gebouwd op voorwaarde dat de daken worden ingericht als groen dak. Voor de bestaande loods kan dit niet worden afgedwongen via het bestemmingsplan.

Ad.2

In de reactie is aangegeven dat de omgevingsvergunning voor de Aldi (Postjesweg 87-89) en de snackbar (Postjesweg 81) nog niet in het voorontwerpbestemmingsplan is verwerkt. Daarnaast is aangegeven dat de begrenzing van de bestaande Albert Heijn aan de Postjesweg niet helemaal juist was weergegeven.

In antwoord daarop kan worden aangegeven dat de vergunning voor de Aldi en de snackbar ten tijde van het afronden van het voorontwerpbestemmingsplan nog niet was verleend. Omdat dit inmiddels wel het geval is, is de vergunde situatie verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij is ook de begrenzing van de Albert Heijn aangepast conform de vergunde tekeningen.

Samenvattend

Over het voorontwerpbestemmingsplan De Baarsjes heeft conform het memo 'Participatie en de rol van het AB bij de voorbereiding van bestemmingsplannen' participatie plaatsgevonden. Er zijn op 20 april, 2 mei en 11 mei 2017 informatieavonden plaatsgevonden waar circa 100 bewoners en andere belangstellenden aanwezig zijn geweest. Er zijn naar aanleiding van de avonden circa 20 reacties per mail of post binnengekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan is op basis van de reacties op de volgende punten aangepast:

1. De bestemming / aanduiding van een 10 tot 15 specifieke adressen. Op basis van stukken uit het archief bij vergunningen en/of door de bewoners aangeleverde officiële documenten is voor een aantal adressen de planverbeelding overeenkomstig aangepast.
2. Balboastraat 24: naar aanleiding van een bewonersreactie is de functie "horeca 3" (café) vervangen door "horeca 4" (lunchroom) om daarmee nieuwe mogelijk overlastgevende horeca te voorkomen.
3. Voor het pand aan de Van Rensselaerstraat 21 is de toegestane vorm van horeca beperkt tot de huidige horeca (categorie 4 - lunchroom).
4. Groene daken worden verplicht gesteld voor nieuwe aan- en uitbouwen in de bestemmingen "Gemengd-1" en "Gemengd-2" die vergunningplichtig zijn.
5. Voor kelders is in de planregels een passende regeling opgenomen, waarbij extra aandacht is voor de zogenaamde grondwataandachtsgebieden.