

Nota van beantwoording inspraakreacties bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt.

Het bestemmingsplan heeft van 6 november 2009 t/m 17 december 2009 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er circa 1.400 inspraakreacties ingediend. Veel van deze inspraakreacties zijn in de vorm van een standaard brief of 'strookje' ingediend. Al met al zijn er 97 verschillende inspraakreacties ingediend. Daarnaast zijn er 9 vooroverleg-reacties ontvangen.

1. Adressant 1

Inspraakreactie:

Het pand aan de Koninginneweg 267 heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen' gekregen. In het vigerende bestemmingsplan heeft het pand de bestemming 'postkantoor'. Verzocht wordt de bestemming van het pand aan de Koninginneweg 267 te wijzigen in 'Gemengd-2'.

Beantwoording:

In april 2010 heeft het stadsdeel een verzoek ontvangen om de bestemming postkantoor te wijzigen naar detailhandel, zakelijke dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening van het gebouw Koninginneweg 267-269. Met behulp van een ontheffing, conform artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening (Wro), is er een bouwvergunning verleend om dit pand geschikt te maken voor de nieuwe functie.

De bestemming GD-2 zal daarom ook opgenomen worden voor Koninginneweg 267.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De bestemming van het pand aan de Koninginneweg 267 wordt gewijzigd in GD-2.

2. Adressant 2

Inspraakreactie:

- a) Blijft het binnentuinenbeleid onverkort van toepassing? Hiermee wordt bedrijfsmatige exploitatie in de binnentuinen ontmoedigd, waarmee een rustig woonomgeving maximaal wordt gegarandeerd.
- b) Wat houdt de aanduiding 'een cirkel met het cijfer 3' in?
- c) Op de plankaart Duivelseiland zijn alle binnentuinen geel ingekleurd. De legenda geeft aan dat de tuinen zijn aangemerkt met een 'groene' kleur. Welke planologische onderbouwing ligt er achter het kleurverschil?

Beantwoording:

- a) In enkele van de te vervangen/actualiseren bestemmingsplannen is een bedrijfsmatige exploitatie van de binnentuin reeds toegestaan. Dit is niet langer gewenst, waardoor in het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt deze gebruiksmogelijkheden worden geschrapt en de regeling vergelijkbaar is met regelingen uit de wat nieuwere bestemmingsplannen voor De Pijp en de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt. Hiermee mag de tuin (de onbebouwde grond) uitsluitend ten behoeve van de 'tuin' gebruikt worden.
- b) De betreffende aanduiding geeft de maximale bouwhoogte van het aanwezige bijgebouw aan.
- c) De voortuinen hebben de bestemming 'tuin' (= groen) gekregen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen gerealiseerd worden. De binnentuinen, worden gebruikt ten behoeve van tuinen, maar hebben geen bestemming 'tuin' gekregen. Hier zijn reeds (vrijstaande) bijgebouwen aanwezig. Op grond van de Woningwet (en straks met de Wabo: de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) kunnen er op deze gronden bijgebouwen opgericht worden. Om dit onderscheid duidelijk op kaart aan te brengen, is

ervoor gekozen alleen de gronden waar persé niet gebouwd mag worden als 'tuin' (= groen) te bestemmen.

De wijze van bestemmen is weliswaar anders dan gebruikelijk in vorige bestemmingsplannen, maar de bescherming van de tuinen is gelijk/beter. In iedere bestemming waarachter tuinen aanwezig zijn, is in de specifieke gebruiksregels aangegeven dat de onbebouwde gronden alleen gebruikt mogen worden ten dienste van tuinen.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft *geen* aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3. Adressant 3

Inspraakreactie:

Verzocht wordt om de bestemming van de panden in de P.C. Hoofdstraat 13 t/m 19 te bestemmen voor de bestemming GD-1, welke ook voor de rest van de P.C. Hoofdstraat geldt. Dit sluit beter aan bij de visie achter het bestemmingsplan.

Beantwoording:

Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt de bestemming van de panden aan in de P.C. Hoofdstraat 13 t/m 19 En nummer 18 gewijzigd in GD-1. Hiermee is naast wonen, ook detailhandel mogelijk met maximum 300 m².

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De bestemming van de panden in de P.C. Hoofdstraat 13 t/m 19 (en nummer 18) wordt gewijzigd in GD-1.

4. Adressant 4

Inspraakreactie:

De steiger, ten behoeve van de rondvaartboten, is verkeerd ingetekend. In 2006 heeft het stadsdeel een vrijstelling verleend voor het vergroten van de aanlegsteiger. Verzocht wordt het bestemmingsplan overeenkomstig de eerder verleende vrijstelling (126-3233/J.T.) aan te passen.

Beantwoording:

De betreffende aanduidingen 'aanlegsteiger' en 'ligplaats' op verbeelding 1 worden naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De aanduidingen 'aanlegsteiger' en 'ligplaats' worden vergroot richting brug.

5. Adressant 5

Inspraakreactie:

Verzocht wordt het bijgebouw op het perceel Pieter Baststraat 19 te bestemmen voor de functie kantoor. Hier zijn in het verleden zowel bestuurlijk als ambtelijk toezeggingen over gedaan.

Beantwoording:

Momenteel loopt er een beroeps zaak, als gevolg van een handhavingsverzoek over het gebruik van het vrijstaande bijgebouw als kantoor. Er is nog geen duidelijkheid over wanneer de meervoudige kamer hier een uitspraak over doet.

Het stadsdeel heeft het standpunt dat vrijstaande bijgebouwen niet ten behoeve van een zelfstandige functie gebruikt mogen worden. Dit levert onnodige overlast op voor omwonenden. De vrijstaande bijgebouwen mogen wel ten dienste van het hoofdgebouw gebruikt worden. Dit betekent dat het bijgebouwen wel ten behoeve van opslag gebruikt mag worden, maar niet als kantoorruimte (dit sluit overigens ook aan bij de gedachte van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), welke 1 oktober in werking treedt).

Het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom niet conform de inspraakreactie aangepast. Indien de uitspraak van de meervoudige kamer voor vaststelling van het bestemmingsplan, anders uitvalt dan wordt het bestemmingsplan hier alsnog op aangepast.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft *geen* aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

6. Adressant 6

Inspraakreactie:

Waarom zijn de panden aan de Pieter de Hooghstraat 13 t/m 25 geheel bruin gekleurd. Hier zijn uitsluitend 58 woningen aanwezig.

Beantwoording:

Aan de kant van de Pieter de Hooghstraat zijn uitsluitend woningen aanwezig. Het Museum Quarter Hotel is aan de Hobbemakade gelegen. De woningen zullen ook als woningen bestemd worden. Het hotel behoudt de bestemming GD-2.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De panden aan Pieter de Hooghstraat 13 t/m 25 krijgen de bestemming 'Wonen'.

7. Adressant 7

Inspraakreactie:

- a) Verzocht wordt om als maximaal toegestane bouwhoogte van het woonblok 'Banstraat – De Lairessestraat – Obrechtstraat' de *bestaande, aanwezige* bouwhoogte op te nemen.
- b) De tuinen van Banstraat 23 – 27 zijn illegaal bebouwd op de bestemming 'tuinen'. Zodra de Bangarage zou verdwijnen zouden de illegale bebouwing ook verdwijnen. Met het voorontwerpbestemmingsplan verdwijnt de bestemming tuin. Verzocht wordt de bestemming 'tuin' te handhaven.

Beantwoording:

Er is voor bouwblok AH-32 aangegeven dat een bouwhoogteregeling per bouwblok mogelijk is. De hoogste goot- en bouwhoogte die in dit blok voorkomt, heeft het uitgangspunt gevormd voor de toegestane goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan voor het hele blok. De Banstraat 23 t/m 27 vormt geen uitzondering op deze regeling. Op grond van het voorontwerpbestemmingsplan is het mogelijk om de bestaande bebouwing zodanig te verhogen, dat de goot- en bouwhoogte van die bebouwing gelijk is aan de hoogst voorkomende goot- en bouwhoogte binnen het bouwblok.

In het voorontwerpbestemmingsplan worden de bouwrechten op deze percelen beperkt, in plaats van vergroot. De nu geldende bouwrechten (conform de Bouwverordening) maken het mogelijk om tot maximaal 24 meter hoog te bouwen. In het voorontwerp zijn, in afwijking van het bestemmingsplan 'Museumplein e.o.', bouwmogelijkheden gecreëerd achter de hoofdbebouwing.

De bebouwing op het achterperceel van Banstraat 23 t/m 27 zijn vergund en zijn daarmee niet illegaal. In het voorontwerp bestemmingsplan is alle bebouwing in de tuinen geïnventariseerd en in de verbeelding opgenomen. Feitelijk zal er geen "tuin" verdwijnen, aangezien deze niet aanwezig is.

Op de adressen Banstraat 23 – 27 is een ontwikkelaar voornemens de bestaande bebouwing te slopen en er een woongebouw neer te zetten dat hoger zal zijn dan de bestaande bebouwing. Dit heeft geleid tot veel weerstand vanuit de omwonenden. Vanwege deze weerstand heeft de commissie Ruimte en Wonen van voormalig stadsdeel Oud-Zuid aangestuurd op mediation tussen de ontwikkelaar en de omwonenden. Tot op heden heeft dit nog niet tot een

eindoplossing geleid waar beide partijen mee kunnen leven. In aanvulling op het mediationproces, is er wederom overleg geweest met de bewoners en de ontwikkelaars. Er is wederom geen overeenstemming bereikt. In overleg is daarom besloten dat de percelen aan de Banstraat 23 – 27 uit het ontwerpbestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt wordt gehaald. Voor deze locatie zal, te zijner tijd, een op maat gemaakt bestemmingsplan worden gemaakt.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het hele blok wordt uit het ontwerp bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt gehaald.

8. Adressant 8

Inspraakreactie:

- a) Verzocht wordt om de 3 kaarten van het bestemmingsplan beschikbaar te stellen aan bewonersgroep Concertgebouwbuurt. Het stadsdeel heeft toegezegd deze kaarten aan de bewonersgroep te leveren.
- b) Verzocht wordt het bouwvlak voor het (vrijstaande) bijgebouw aan de Joh. Verhulststraat 110, te verwijderen van de plankaart / verbeelding. Bovendien lijkt het alsof dit deel van de tuin tot het kavel van de Cornelis Schuytstraat 42 behoort.
- c) Verzocht wordt de bestemming 'tuin' weer op te nemen, waarmee geen bebouwing mogelijk is.

Beantwoording:

- a) Abusievelijk is deze afspraak niet nagekomen, waarvoor excuses. Wel waren de kaarten buiten de kantooruren in te zien via onze eigen website (www.oudzuid.amsterdam.nl), de website van de gemeente Amsterdam (www.bestemmingsplannen.amsterdam.nl) en de website van VROM (www.ruimtelijkeplannen.nl).
- b) Abusievelijk is er een bouwvlak opgenomen op het perceel aan de Joh. Verhulststraat 110. Deze wordt van de plankaart verwijderd. Hierdoor veranderd het kaartbeeld (en wordt duidelijker dat hier sprake is van twee verschillende percelen).
- c) De wijze van bestemmen is weliswaar anders dan gebruikelijk in vorige bestemmingsplannen, maar de bescherming van de tuinen is gelijk/beter. In iedere bestemming waarachter tuinen aanwezig zijn, is in de specifieke gebruiksregels aangegeven dat de onbebouwde gronden alleen gebruikt mogen worden ten dienste van tuinen.

In het vigerende bestemmingsplan Vondelpark – Concertgebouwbuurt is het mogelijk om, met vrijstelling, een gebouw van maximaal 10 m² te realiseren in de binnentuin. In andere delen van het stadsdeel Oud-Zuid is een bijgebouwenregeling opgenomen. Met ingang van 1 oktober 2010 treedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking. Op grond hiervan kunnen veel bouwwerken vergunningsvrij gebouwd worden. Voor deze bouwwerken is er *geen* toets meer aan het bestemmingsplan. Alle bouwwerken die met ingang van 1 oktober vergunningsvrij zijn, worden daarom *niet* meer met een bouwvlak op de verbeelding opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt hierop aangepast. Alleen bestaande vrijstaande bouwwerken die straks niet vergunningsvrij zijn, worden wel met een bouwvlak opgenomen. Hiermee worden er geen extra bouw mogelijkheden gecreëerd met het bestemmingsplan.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het ingetekende bouwvlak achter op het perceel aan de Joh. Verhulststraat 110 wordt van de verbeelding verwijderd.

9. Adressant 9

Inspraakreactie:

Verzocht wordt het pand aan de Joh. Vermeerstraat 51 een woonbestemming te geven. Het pand heeft nu de bestemming GD-1, maar hier is momenteel geen bedrijf aanwezig.

Beantwoording:

Uit de verrichtte inventarisatie bleek dat in dit pand een maatschappelijke functie aanwezig was. Daarom heeft het pand de bestemming GD-1 gekregen. De inspraakreactie geeft aanleiding om de bestemming te wijzigen.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het pand aan de Joh. Vermeerstraat 51 krijgt de bestemming 'Wonen'.

10. Adressant 10

Inspraakreactie:

Verzocht wordt het pand aan de Joh. Vermeerstraat 40 hs niet te veranderen in GD-2. Het pand is niet geschikt voor horeca en momenteel is hier een schoonheidsspecialist aanwezig.

Beantwoording:

Het pand heeft de bestemming GD-2. Binnen deze bestemming is detailhandel, dienstverlening en bedrijvigheid (met maximale milieucategorie A) toegestaan op de begane grond. Horeca is binnen de GD-2 alleen toegestaan ter plaatse van een nadere aanduiding 'horeca'. Het pand aan de Joh. Vermeerstraat 40 heeft deze nadere aanduiding *niet*. Daarmee is horeca hier dus niet toegestaan. De schoonheidsspecialist is binnen deze bestemming wel mogelijk.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft *geen* aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

11. Adressant 11

Inspraakreactie:

Het pand aan De Lairessestraat 73 wordt momenteel in z'n geheel gebruikt ten behoeve van kantoor. Dit is in overeenstemming met de bestemming en de erfpachtvoorwaarden. Verzocht wordt het bestemmingsplan te wijzigen, waarmee het gehele pand de gebruikt mag worden ten behoeve van 'kantoor'.

Beantwoording:

Het pand heeft de bestemming GD-2, met daarbij twee aanduidingen:

- a) (k): hiermee mag de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder gebruikt worden ten behoeve van een kantoor;
- b) (sgd-abl): met deze aanduiding is de aanwezige niet-woonfunctie op *alle* bouwlagen toegestaan. Bepaling 5.3.4, onder b, van het voorontwerpbestemmingsplan voorziet hierin.

Het huidige gebruik van het pand als kantoor is daarmee mogelijk in het bestemmingsplan.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft *geen* aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

12. Adressant 12

Inspraakreactie:

Sociaal culturele, medische en maatschappelijke functies die in het huidige bestemmingsplan bestemd zijn, hebben in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming GD-1 gekregen. Dit betreft veel panden waar deze functies in de eerste bouwlaag aanwezig zijn, en daarboven gewoond wordt. Concreet betreft het de panden:

- a) Roelof Hartplein 430 (de bibliotheek);
- b) Gerard Terborgstraat 44-46 (voormalige postkantoor);
- c) J.M. Coenenstraat 4-6 (MFC De Coenen);
- d) Roelof Hartplein 2a en 2b t/m 2y (MFC Huize Lydia);
- e) Ruysdaelstraat 49.

Alleen panden, die in z'n geheel een maatschappelijke functie hebben, is de maatschappelijke bestemming gehandhaafd.

Met deze bestemmings-systematiek wordt geen recht gedaan aan het uitgangspunt dat bestaande maatschappelijke bestemmingen gehandhaafd worden. Met bestemming GD-1 kan de maatschappelijke functie vervangen worden door detailhandel of commerciële bedrijvigheid. Deze bestemming heeft effect op de huurprijs.

Verzocht wordt om alle aanwezige maatschappelijke functies ook aan te duiden als maatschappelijke bestemming.

Beantwoording:

Het algemene uitgangspunt in het nieuwe bestemmingsplan is dat panden met een niet-woonfunctie in de plint een gemengde bestemming krijgen. De genoemde maatschappelijke functies vervullen een belangrijke rol voor de buurt. Het is wenselijk deze maatschappelijke functies te behouden in de buurt.

Daarom wordt naar aanleiding van de inspraakreactie de bestemming van de genoemde panden gewijzigd in 'gemengd – 6'. Dit is, ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan, een nieuwe bestemming. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke functie in de plint en het souterrain en/of de kelder toegestaan. Detailhandel of commerciële functies zijn hier dan niet meer mogelijk. Op de verdiepingen mag er gewoond worden. Daar waar de maatschappelijke functie ook op de eerste verdieping (tweede bouwlaag) aanwezig is, wordt er een aanduiding opgenomen waarmee dit gebruik mogelijk wordt gemaakt. Voor de bibliotheek betekent dit dat ook de tweede bouwlaag gebruikt mag worden ten behoeve van de maatschappelijke functie.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

13. Adressant 13

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 12. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

14. Adressant 14

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 12. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

15. Adressant 15

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 12. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

16. Adressant 16

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 12. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

17. Adressant 17

Inspraakreactie:

In het voorontwerpbestemmingsplan is ervoor gekozen om voor de hele buurt de bouwhoogte vast te leggen per blok. De nokhoogte van het hoogste gebouw in het blok is daarbij

maatgevend. Gevolg hiervan is dat de blokken volgebouwd mogen worden tot de maximale hoogte.

Dit is in strijd met de Keuzenotitie van 26 november 2008, waarin is aangegeven dat er niet hoger wordt gebouwd dan de huidige bebouwing. Verzocht wordt om de bouwhoogten aan te passen, conform de eerder opgestelde keuzenotitie. Hiermee wordt de karakteristieke architectuur behouden.

Beantwoording:

In de keuzenotitie is besloten om aan te sluiten bij de bestaande *rechten*; bouwrechten uit het nu geldende bestemmingsplan. De feitelijke situatie kan verschillen van de mogelijkheden die het nu geldende bestemmingsplan biedt. In de meeste gevallen is de feitelijke bouwhoogte lager dan wat juridisch mogelijk is. Indien bestaande panden hoger zijn dan de geldende rechten, worden de bestaande hoogten opgenomen (voor deze panden is in het verleden een vrijstellingsprocedure gevolgd).

In de keuzenotitie wordt aangegeven dat voor een deel van het plangebied de bouwverordening van toepassing is, welke maximale bouwhoogten van 25 meter mogelijk maakt. Een bouwhoogte die wellicht geen recht doet aan de bestaande stedenbouwkundige en architectonische waarden van panden.

Voor de panden waar de bouwverordening van toepassing is, heeft Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) voor het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan advies gegeven over de hanteren bouwhoogteregeling. Op basis van de welstandnota is aangegeven of er per pand, per straatwand, per zone, per blok of per architectuureenheid de bouwhoogte vastgelegd wordt. Indien er per blok één bouwhoogte wordt opgenomen, dan is hier de hoogste bouwhoogte voor gekozen. Deze bouwhoogte is in bijna alle gevallen *lager* dan de bouwhoogte die nu op grond van de bouwverordening mogelijk is.

Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft het stadsdeel aan BMA gevraagd de onderbouwing van de eerder geadviseerde bouwhoogteregeling aan te scherpen. Dit heeft ertoe geleid dat de regeling voor de cultuurhistorische panden strikter wordt geregeld. Voor de panden die een orde 1 en orde 2 waardering hebben en de orde 3 panden, liggend aan een stedenbouwkundige zone A geldt dat deze per pand vastgelegd worden. Voor deze panden geldt dat de bestaande, feitelijke hoogte als maximale hoogte geldt. Daarbij zal er wel een ontheffing opgenomen worden, waarmee onder voorwaarden gebouwd kan worden tot maximaal de hoogte, zoals opgenomen op de verbeelding. Voor de overige panden blijft de regeling, zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan van toepassing.

Het blok van adressant bestaat, met uitzondering van de wand aan de Nicolaas Maesstraat, uit orde 2 panden. Deze panden hebben een aanduiding gekregen, waarmee de cultuurhistorische waarde beschermd worden. De feitelijke bouwhoogte geldt als maximale bouwhoogte.

In de gevallen dat de feitelijke bouwhoogte lager is dan wat juridisch mogelijk is, betekent niet dat het bestemmingsplan per definitie afbreuk doet aan de architectonische waarde van de wijk. Het karakter van de wijk wordt mede gevormd door de afwisselende bouwhoogten en de zeer afwisselende kapconstructies.

Indien het bestemmingsplan een hogere bouwhoogte mogelijk maakt van bv. 2 meter, biedt dit geen ruimte voor het realiseren van een extra bouwlaag. Wel biedt deze ruimte de mogelijkheid om desgewenst de kapconstructie te wijzigen. Hierdoor kan er zelfs een bijdrage geleverd worden aan het stedenbouwkundige en architectonische karakter.

Conclusie:

De inspraakreactie heeft geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

18. Adressant 18

Inspraakreactie:

Verzocht wordt het pand aan Vossiusstraat 4 een meervoudige bestemming te geven. Momenteel is het pand deels in gebruik ten behoeve van wonen en is deels ten behoeve van een niet-woonfunctie in gebruik. Voorheen is hier ondermeer een galerie geweest.

Beantwoording:

In het nu geldende bestemmingsplan 'Museumplein e.o.' heeft het pand een woonbestemming. De Vossiusstraat is daarbij niet als winkelconcentratiegebied aangewezen, waardoor het pand uitsluitend ten behoeve van wonen gebruikt mag worden. Er is, in het verleden, ook geen vrijstellingsprocedure verleend waarmee een breder/ander gebruik van dit pand mogelijk is. Dit betekent dat we in het nieuw op te stellen bestemmingsplan ook geen verruiming van de gebruiksmogelijkheden mogelijk maken. Met het nieuwe bestemmingsplan worden aan huis gebonden beroepen en bedrijven met een maximum van 60 m² mogelijk gemaakt (mits dit maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning betreft). Momenteel wordt het pand op de begane grond niet gebruikt ten behoeve van een 'niet-woonfunctie'.

Op grond van het voorgaande ziet het stadsdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan voor het pand aan de Vossiusstraat 4 aan te passen.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

19. Adressant 19

Hier zijn (tenminste) 70 strookjes voor ingediend.

Inspraakreactie:

Insprekers maken bezwaar tegen de bestemming winkel/bedrijf voor de panden Gerard Terborghstraat 44 en Roelof Hartplein 430. Een supermarkt of een(horeca-)bedrijf zal op deze locaties voor onaanvaardbare overlast zorgen. Verzocht wordt om een sociaal-medische bestemming voor het pand aan de Gerard Terborghstraat 44 en de bibliotheek voor het pand aan Roelof Hartplein 430 te behouden.

Beantwoording en conclusie:

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 12. Daarom wordt verwezen naar de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

20. Adressant 20

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 12. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

21. Adressant 21

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 19. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

22. Adressant 22

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 19. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

23. Adressant 23

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 12. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

24. Adressant 24

Inspraakreactie:

Verzocht wordt om:

- a) geen nieuwe horeca in de buurt (nabij de Frans van Mierisstraat) mogelijk te maken;
- b) de wegbewijzing naar de brug Honthorststraat – Eerste Jacob van Campenstraat te verbeteren, zodat de daar aanwezige horeca meer bezoekers trekt;
- c) geen luchtafvoerpijp aan de achterkant van Joh. Vermeerstraat 40 te realiseren, i.v.m. lawaai en stank overlast.

Beantwoording:

Alleen het eerst genoemde punt heeft betrekking op het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouw mogelijkheden van gronden en opstallen. Een bestemmingsplan kan niets regelen over de bewegwijzing en de aanwezigheid van een afvoerpijp. Daarom wordt bij deze beantwoording alleen ingegaan op het eerst genoemde punt.

Op 25 november 2009 heeft de stadsdeelraad, met instemming van de burgemeester, het 'Horecabeleid Oud-Zuid 2009' vastgesteld. Gezien de datum van vaststelling, was het horecabeleid nog niet in het voorontwerpbestemmingsplan verwerkt. Het horecabeleid wordt wel in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Het horecabeleid heeft een eigen inspraakprocedure doorlopen. Met het bestemmingsplan kunnen er geen wijzigingen meer aangebracht worden op de keuzen die gemaakt zijn in het horecabeleid.

Het horecabeleid geeft aan in welke straatwanden er een uitbreiding van horeca mag komen. Deze gewenste uitbreiding wordt in het bestemmingsplan opgenomen als wijzigingsbevoegdheid. Onder bepaalde voorwaarden is het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel bevoegd om het gebruik van panden te wijzigen ten behoeve van horeca. Deze voorwaarden worden in het bestemmingsplan opgenomen en zijn gebaseerd op het horecabeleid.

Het horecabeleid maakt, onder voorwaarden, bepaalde uitbreidingen mogelijk aan zowel de Van Baerlestraat, Gabriel Metsustraat, de Joh. Vermeerstraat en de Ruysdaelstraat.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

25. Adressant 25

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 12. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

26. Adressant 26

Inspraakreactie:

Verzocht wordt om in het pand aan de Willemsparkweg 162 te bestemmen ten behoeve van wonen, maar ook een winkel mogelijk te maken. In het vigerende bestemmingsplan heeft het pand de bestemming winkel/horeca en woning. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het pand de bestemming 'Wonen' gekregen. Verzocht wordt detailhandel ook mogelijk te maken.

Beantwoording:

Het pand Willemsparkweg 162 maakt feitelijk onderdeel uit van de Cornelis Schuytstraat. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgemerkt dat het sterke winkelfront van de Cornelis Schuytstraat behouden en zo mogelijk versterkt wordt. Dit pleit ervoor dat in de panden aan de Willemsparkweg 162 t/m 170 ook detailhandel mogelijk gemaakt wordt.

De bestemming van de hiervoor genoemde panden wordt daarom gewijzigd in GD-1. Hiermee is naast wonen, tevens detailhandel (met een maximum oppervlak van 300 m²) toegestaan.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

27. Adressant 27

Inspraakreactie:

Het Rijksmuseum heeft in februari 2009 het (concept) horecabeleid ingezien. De toekomstige plannen van het Rijksmuseum zijn niet strijdig met het horecabeleid. Naast additionele horeca heeft het museum behoefte aan 600 m² zelfstandige horeca (in en bij de Philipsvleugel). Indien er geen wijzigingen zijn opgetreden in het horecabeleid, en deze wordt vertaald in het bestemmingsplan, staat het Rijksmuseum daar positief tegenover.

Beantwoording:

Het horecabeleid is op 25 november 2009, met instemming van de burgemeester, vastgesteld. Het beleid maakt, naast additionele horeca, zelfstandige horecavestiging van maximaal 600 m² mogelijk. Beiden worden mogelijk gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels is gebleken dat er twee zelfstandige horecavestigingen gewenst zijn in het Rijksmuseum. Beide vestigingen worden mogelijk gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie:

De inspraakreactie zelf geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het vertalen van het horecabeleid in het bestemmingsplan (en de recent aangegeven wens voor een tweede zelfstandige horecavestiging) leidt wel tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

28. Adressant 28

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 19. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

29. Adressant 29

Inspraakreactie:

Het gehele pand aan de J.W. Brouwerstraat 21 / 21b heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' gekregen. De parterreverdieping is mede in gebruik als praktijkruimte. De regeling in het bestemmingsplan maakt mogelijk dat 40% gebruikt kan worden ten behoeve van niet-woonfuncties. Deze regeling voldoet niet, aangezien de parterre gebruikt wordt t.b.v. dienstverlening/kantoor. De daarboven gelegen woning is niet door dezelfde gebruiker in gebruik. Bovendien is de 40% - 60% verhouding niet passend.

De Raad van State heeft in 1989 een uitspraak gedaan dat:

- het hele pand als woning gebruikt mag worden;
- maar dat in de plint ook gebruikt mag worden als (zelfstandig) kantoor.

Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Beantwoording:

In 1989 heeft de Raad van State het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland (d.d. 19 maart 1985) vernietigd, voor zover het de bestemming 'woningen' op het perceel J.W. Brouwersstraat 21 betreft. De uitspraak is erop gericht dat er een 'zodanige bestemming voor deze parterre wordt gekozen dat het gebruik als praktijkruimte, uitdrukkelijk is toegestaan'. Uit de uitspraak is te herleiden dat de praktijkruimte op de begane grond zelfstandig gebruikt moet kunnen worden.

Het bestemmingsplan zal aangepast worden. Het pand zal de bestemming GD-1 krijgen met daarbij een aanduiding 'dienstverlening'.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het pand aan de J.W. Brouwersstraat 21 krijgt de bestemming GD-1 met een aanduiding 'dienstverlening'.

30. Adressant 30

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 19. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

31. Adressant 31

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 19. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

32. Adressant 32

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 19. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

33. Adressant 33

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 19. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

34. Adressant 34

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 19. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

35. Adressant 35

Inspraakreactie:

In 2005 heeft adressant een adviesaanvraag ingediend voor het oprichten van een woonhuis aan de Alexander Boersstraat 42-44, met een hogere bouwhoogte van 3,5 meter. Adressant geeft aan dat het stadsdeel hier positief tegenover stond, aangezien 'het noordelijk deel van de Alexander Boersstraat een rommelige indruk geeft'. Het stadsdeel zou daar het liefst aaneengesloten bebouwing zien, die past bij de rest van de omgeving.

In 2006 is er een reguliere bouwvergunning aangevraagd. Toen werd aangegeven dat hoger bouwen dan 3,5 alleen kon indien het bestemmingsplan gewijzigd werd. De bouw van de woning is inmiddels (vrijwel) gereed.

Verzocht wordt om alsnog een woonhuis met een hogere bouwhoogte mogelijk te maken aan de Alexander Boersstraat 42-44.

Beantwoording:

In het huidige bestemmingsplan Vondelpark-Concertgebouwuurt heeft de grond een bestemming wonen, waarop een woning van maximaal 3,5 meter hoog gebouwd mag worden. Ten tijde van de inventarisatie (zomer 2009) stond er een garagebox ter plaatse van de nieuw gebouwde woning. Op grond daarvan is in het voorontwerpbestemmingsplan het pand opgenomen als garage, van 5 meter hoog.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform de inspraakreactie aangepast; er wordt een woning mogelijk gemaakt met een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

36. Adressant 36

Inspraakreactie:

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft een bestemmingswijziging voor de percelen:

- Gerard Terborgstraat 44-46 (voormalige postkantoor);
- J.M. Coenenstraat 4-6 (MFC De Coenen);
- Roelof Hartplein 2a t/m 2y (MFC Huize Lydia).

Deze verruiming van gebruiksmogelijkheden heft de bescherming van het maatschappelijke gebruik op. Verzocht wordt de bestaande bestemming te handhaven.

Beantwoording en conclusie:

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 12. Daarom wordt verwezen naar de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

37. Adressant 37

Inspraakreactie:

Op 14 oktober 2008 is er door het stadsdeel een bouwvergunning verleend voor een uitbouw aan de P.C. Hooftstraat 101. Deze is niet terug te vinden op de plankaart. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen, zodat de uitbouw positief bestemd wordt.

Beantwoording:

In het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het perceel aan de P.C. Hooftstraat 101, in z'n geheel bebouwd mag zijn. Dit komt ook overeen met de feitelijke situatie. Het bestemmingsplan maakt een maximale goothoogte van 12,5 meter mogelijk en een maximale bouwhoogte van 18,5 meter.

Detailhandel mag in de eerste twee bouwlagen en het souterrain en/of kelder plaatsvinden, indien daarboven ten minste nog twee bouwlagen gebruikt worden voor wonen. Het maximale oppervlak dat gebruikt mag worden t.b.v. detailhandel bedraagt 750 m².

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

38. Adressant 38

Inspraakreactie:

- a) Het voorontwerpbestemmingsplan maakt het niet langer mogelijk de woonbestemming te wijzigen in maatschappelijke doeleinden of kantoren. Hiermee worden de mogelijkheden van inspreker (J.J. Viottastraat 36) onaanvaardbaar ingeperkt. Flexibiliteit bieden voor niet-woonfuncties is ook in het nieuw op te stellen bestemmingsplan gewenst. Er is onvoldoende gemotiveerd waarom dit niet is gebeurd en is daarmee in strijd met artikel 3:46 van de Awb.
- b) Inspreker heeft een verleende bouwvergunning voor het funderingsherstel. De voorbereiding van de bouw- sloop- en monumentenvergunningen voor de begane grond en de verdiepingen zijn in vergevorderd stadium. Het stadsdeel is hiermee op de hoogte van concrete bouwplannen en dient hier daarom rekening mee te houden in het bestemmingsplan. Het voorontwerp bestemmingsplan is nu in strijd met de artikelen 3:2 en 3:4 van de Awb.
- c) Inspreker wenst, gezien de bijzondere waarde van het interieur, op de begane grond een paar keer per jaar een rondleiding en bezoek onder begeleiding mogelijk te maken. Het betreft bezichtiging door kleine groepen. Op de verdieping zijn appartementen voorzien.

Gevraagd wordt of het incidentele bezoek mogelijk is binnen de bestemming wonen. Indien dit niet het geval is, wordt verzocht dit wel mogelijk te maken in het ontwerpbestemmingsplan met een wijzigingsbevoegdheid. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het gewenste gebruik passend is.

Beantwoording:

- a) Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat bestaande rechten maximaal behouden blijven. Daarbij dient wel rekening gehouden te worden met ontwikkelingen die zich in de maatschappij afspelen. Het geldende bestemmingsplan (in werking getreden in 1997) maakt een functiewijziging ten behoeve van kantoren en maatschappelijke doeleinden mogelijk. Inmiddels heeft de centrale stad beleid vastgesteld dat er op gericht is voorzichtig om te gaan met nieuwe kantoorontwikkelingen. Meer afstemming is gewenst. Naar aanleiding hiervan geldt, voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan, het uitgangspunt dat er geen nieuwe kantoren mogelijk worden gemaakt. Er zijn andere locaties denkbaar die hier veel geschikter voor zijn.

De opgenomen wijzigingsbevoegdheden in het geldende bestemmingsplan vormen een bevoegdheid voor het Dagelijks Bestuur om, onder voorwaarden, de bestemming te wijzigen. Bedoeling hierbij was dat er twee procedures tegelijkertijd doorlopen werden: enerzijds konden er kantoren mogelijk worden gemaakt, zolang er anderzijds kantooruimte ten behoeve van woningen werd wegbestemd. Het oppervlak aan kantooruimte zou daarmee min of meer gelijk blijven aan hetgeen toegestaan is in het bestemmingsplan. Hetzelfde gold voor maatschappelijk oppervlak. Om deze rechten te kunnen behouden, zouden er vergelijkbare regelingen opgenomen moeten worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Gezien de ontwikkelingen in de maatschappij, is ervoor gekozen deze uitruil niet langer toe te staan. De met de wijzigingsbevoegdheid beoogde bescherming van het woon- en leefklimaat wordt nu met name verzorgd door de Regionale Huisvestingsverordening 2010 waarin een uitruil van woningen naar andere functies alleen mogelijk als er reëel danwel financieel gecompenseerd wordt. Er is daarom geen noodzaak / aanleiding meer om de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt op te nemen.

- b) Zomer 2009 is er een bouwaanvraag ingediend voor het vervangen van de fundering. Deze bouwvergunning is verleend. Daarbij wordt niet over een gewenste gebruiksverandering gesproken. Bureau Monumentzorg Amsterdam heeft geconstateerd dat funderingsherstel noodzakelijk is.
- De in voorbereiding zijnde bouwvergunning, waarover gesproken wordt, was nog niet ingediend bij het stadsdeel ten tijde van het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan. Er kon daarom hier ook geen rekening mee gehouden worden.
- Aanvullend kan gemeld worden dat het indienen van een bouwaanvraag nog niet betekent dat, indien deze niet passend is, het bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt daarop aangepast wordt.
- c) Op grond van de informatie van de inspraakreactie, blijkt dat de omvang en de frequentie waarin de rondleidingen gebeuren beperkt van omvang zijn. De gewenste activiteit lijkt daarmee passend in het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Er is telefonisch contact geweest met de vertegenwoordiger van de inspreker met het verzoek nadere gegevens aan te leveren, om zo een beter beeld te kunnen vormen van de situatie. Deze aanvullende gegevens zijn tot op heden niet ontvangen (d.d. 27 juli 2010). Het is daarom nu niet mogelijk om uitsluitsel te geven over of het gebruik mogelijk is. Aanvullende informatie kan leiden tot een heroverweging.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

39. Adressant 39

Inspraakreactie:

a) Goot- en bouwhoogten:

1. De goot- en bouwhoogten worden vastgesteld op de maximale hoogte die voorkomt in een bouwblok, een hele wand of per architectuureenheid. Het is niet wenselijk dat voorpanden, waar hoektorentjes op staan, massief worden opgetrokken tot die maximale hoogte.
2. De gebrekkige regelingen uit de huidige bestemmingsplannen en de bouwverordening mogen volgens inspreker niet richting gevend zijn voor de op te nemen goot- en bouwhoogten in het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Niet alle mogelijkheden uit de hiervoor genoemde regelingen kunnen worden opgevat als 'bestaande rechten'. Alleen eigenaren die gebruik hebben gemaakt van de bouwmogelijkheden hebben een recht verkregen.

b) Ontheffing:

Artikel 20 van het voorontwerp bestemmingsplan maakt, met ontheffing, een overschrijding van de maximale bouwhoogte mogelijk van 1,2 meter zonder daar een beperking aan te verbinden. Voor een 'dakopbouw' is een overschrijding van 3 meter zelfs mogelijk. Deze algemene ontheffingsbevoegdheden zijn onwenselijk; het stadsdeel dient van te voren de afweging te maken tussen het algemene stedenbouwkundige belang van een buurt als geheel en de wensen van individuen om 'boven de huizen van de burens uit te kijken'.

Indien dakterrassen boven de maximaal toegestane bouwhoogte, op plaatsen waar dit niet storend is, zou daar een beperktere en specifieke ontheffingsmogelijkheid voor geformuleerd kunnen en moeten worden.

c) Tuinen:

1. De tuinen vallen in het voorontwerp binnen de bestemming 'wonen' of 'gemengd'. Dit is verwarrend. De bestemming 'wonen' veronderstelt dat er een woning opgericht mag of moet worden. Het fundamentele onderscheid tussen wel en niet mogen bouwen verdient een onderscheid in formele bestemming (en in kleur op de plankaart). Het versterken van het karakter van de tuinen staat averechts op het schrappen van de bestemming 'tuin'. De verwarrende plankaart schept het risico dat eigenaren het recht claimen om de tuin vol te bouwen. Het niet mogen bouwen blijkt uit het ontbreken van aanduidingen op de plankaart. Deze plankaart is verwarrend.
2. Op percelen mogen vrijstaande bijgebouwen opgericht worden van 9 m². Dit is in strijd met het uitgangspunt uit de Keuzenotitie dat bebouwing in tuinen niet is toegestaan.

Beantwoording:

Ad. a: beantwoording m.b.t. goot- en bouwhoogten:

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 17. Daarom wordt verwezen naar de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

Met het nieuw op te stellen bestemmingsplan wordt zo veel als mogelijk aangesloten bij de bestaande bouwrechten uit de vigerende bestemmingsplannen. De bouwrechten uit het vigerende bestemmingsplan Museumplein e.o. worden gevormd door de stedenbouwkundige bepalingen van de destijds geldende bouwverordening (met uitzondering van monumenten). De grondslag hiervoor is te vinden in artikel 8 van bestemmingsplan Museumplein e.o., waarin wordt verwezen naar de artikelen 53-61 van de bouwverordening. Volgens de begripsomschrijvingen artikel 1 lid 34 is de bouwverordening de "bouwverordening van de gemeente Amsterdam zoals deze luidde op de eerste dag van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan" Museumplein e.o.. De artikelen 53-61 van die bouwverordening – welke overigens zijn deze terug te vinden in bijlage 1 van de toelichting op bestemmingsplan Museumplein e.o. vanaf bladzijde 3565 – geven aan hoe hoog er gebouwd mocht worden in de

voorgevel- en achtergevelrooilijn. Hieruit kon weer berekend worden hoe hoog er gebouwd mocht worden in de nok. Deze wijze van bestemmen heeft ertoe geleid dat deze stedenbouwkundige bepalingen beschouwd moesten worden als een rekenmethode om tot de maximale bouwhoogten te komen. Op het moment dat een bouwaanvraag werd ingediend die paste binnen deze stedenbouwkundige bepalingen, was het Dagelijks Bestuur (voorheen college van Burgemeester en Wethouders) gehouden deze vergunning te verlenen (zolang de aanvraag zich verdroeg met de andere weigeringsgronden uit de Woningwet). Daarmee had een belanghebbende het recht om te bouwen wat in deze stedenbouwkundige bepalingen werd toegestaan en kon dit niet worden tegengehouden. In het voorontwerp bestemmingsplan worden er goot- en bouwhoogten voorgesteld die in het leeuwendeel van de gevallen (binnen het plangebied van bestemmingsplan Museumplein e.o.) de bouwrechten vanuit de bouwverordening inperken.

De hoektorentjes zijn niet maatgevend voor de maximaal toegestane bouwhoogte.

Ad. b: beantwoording m.b.t. ontheffing:

De 3 meter ontheffing is uitsluitend mogelijk t.b.v. verwarmingsinstallaties, liftschachten, dakopbouwen en trappenhuisen. Het betreft uitsluitend bouwwerken van ondergeschikt belang, welke in veel gevallen essentieel zijn voor een gebouw om te kunnen voldoen aan het bouwbesluit.

Een dakopbouw wordt gedefinieerd als: een bouwwerk, niet zijnde een verblijfsruimte, uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van een dakterras.

Voor de ontheffingsbevoegdheid om de maximale bouwhoogte te overschrijden met 1,2 meter is een nadere voorwaarde aan gehangen, namelijk dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad. Dit is een algemene ontheffing, welke voor de benodigde flexibiliteit zorgt en daarom in alle bestemmingsplannen van stadsdeel Zuid is opgenomen.

Bij de indiening van een aanvraag waarbij er gebruik gemaakt moet worden van deze ontheffingen om de aanvraag te kunnen vergunnen, wordt tevens getoetst aan de beleidsregels voor de toepassing van artikel 3.23 Wro. In deze beleidsregels zijn er aanvullende voorwaarden opgenomen ten aanzien van ontwikkelingen waarbij er gebruik gemaakt wordt van deze ontheffingsmogelijkheden. Indien de aanvraag zich niet verdraagt met deze voorwaarden, dan zal het Dagelijks Bestuur de binnenplanse ontheffing niet verlenen. De algemene ontheffing is zo ruim mogelijk gehouden, om niet te conflicteren met het flankerende beleid.

De regeling in het voorontwerpbestemmingsplan sluit daarmee maximaal aan bij de reeds bestaande mogelijkheden, alleen de procedure is anders.

Ad. c: beantwoording m.b.t. tuinen:

De hoofdbebouwing (de woningen) mogen uitsluitend gebouwd worden binnen de op de verbeelding (plankaart) aangegeven bouwvlakken. In de bouwvlakken is een aanduiding opgenomen, waaruit blijkt hoe hoog er gebouwd mag worden. Het is niet mogelijk om buiten deze vlakken een woning op te richten.

Met ingang van 1 oktober 2010 treedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking. Op grond hiervan kunnen veel bouwwerken vergunningsvrij gebouwd worden. Voor deze bouwwerken is er *geen* toets meer aan het bestemmingsplan. Alle bouwwerken die met ingang van 1 oktober vergunningsvrij zijn, worden daarom *niet* meer met een bouwvlak op de verbeelding opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt hierop aangepast. Vrijstaande bouwwerken die straks niet vergunningsvrij zijn, worden wel met een bouwvlak opgenomen. Hiermee worden er geen extra bouw mogelijkheden gecreëerd met het bestemmingsplan.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

40. Adressant 40

Inspraakreactie:

- a) Indien de maximale bouwhoogten van het blok AH-32 worden benut, leidt dit tot een verstoring van het woongenot. De wand aan De Lairessestraat dient vastgesteld te worden op 12,80 meter.
- b) De opgenomen bouwhoogten, zoals opgenomen bij de Banstraat, nummers 23 tot 27 zijn in strijd met uitspraken van een van de ambtenaren. Hiermee wordt een grote ontwikkeling ter plaatse mogelijk gemaakt. Verzocht wordt de goothoogte op 6 meter vast te leggen en de bouwhoogte op 11 meter. De bouwhoogte in de tuin dient op 3,5 meter te worden vastgesteld. Verwezen wordt naar de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Banstraat 23 t/m 27 (d.d. 4 oktober 2009).
- c) Er wordt uitgegaan van de onjuiste hoogten in het bestemmingsplan. De bouwhoogten, zoals die zijn opgenomen zijn, komen niet overeen met de feitelijke bouwhoogten. Conform de toelichting is dit wel het uitgangspunt.
- d) Waarom is het nodig om de bouwer extra ruimte te geven om af te wijken om nog hoger te bouwen? Verzocht wordt deze marge van 1,2 meter te schrappen.

Beantwoording:

De inspraakreactie, onder a t/m c, komt overeen met de inspraakreactie onder 7 en 17. Daarom wordt verwezen naar de beantwoording en de conclusies, zoals daar verwoord.

- d) De Wet ruimtelijke ordening maakt het mogelijk om flexibiliteitsbepalingen op te nemen in een bestemmingsplan. Een ontheffing van de bouwhoogte is daar een voorbeeld van. De ontheffingsbevoegdheid om de maximale bouwhoogte te overschrijden met 1,2 meter is een algemene ontheffing, welke voor de benodigde flexibiliteit zorgt en daarom in alle bestemmingsplannen van stadsdeel Oud-Zuid is opgenomen. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd om, onder voorwaarden, ontheffing te verlenen van de maximale bouwhoogte. In het gehele stadsdeel is het mogelijk om de toegestane bouwhoogte te overschrijden ten behoeve van een dakterras, zolang deze voldoet aan de hiertoe opgestelde beleidsregels. Binnenplanse ontheffingen voor het overschrijden van de bouwhoogte worden eveneens getoetst aan deze beleidsregels. In beginsel zijn beleidsregels bindend voor burger en bestuur en schrijft artikel 4:84 Awb voor dat een bestuur in overeenstemming met zijn eigen beleidsregels moet handelen, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn, in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft gedeeltelijk aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen..

41. Adressant 41

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 19. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

42. Adressant 42

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 19. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

43. Adressant 43

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 19. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

44. Adressant 44

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 19. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

45. Adressant 45

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 19. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

46. Adressant 46

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 19. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

47. Adressant 47

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 12. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

In aanvulling op de eerder genoemde inspraakreactie, onder 12, heeft inspreker een lijst met onvolkomenheden in het voorontwerp bestemmingsplan meegestuurd. Deze punten zijn allemaal nagelopen en leiden op onderdelen tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

48. Adressant 48

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 12. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

49. Adressant 49

Inspraakreactie:

- a) Alle tuinen zijn weg bestemd. In iedere tuin mag worden gebouwd. Tuinen moeten beschermd worden en zichtbaar zijn op de kaart. De parkjes in de Vermeerstraat staan niet ingekleurd als groen.
- b) Veel woonbestemmingen in de plinten worden weg bestemd in de Johannes Vermeerbuurt (tussen het Museumplein, de Hobbemastraat, de Hobbemakade, de Nicolaas Maesstraat en de Gabriël Mutsustraat). Hierdoor ontstaan 's avonds donkere plinten. In de Honthorststraat is nergens een bestemming wonen opgenomen, behalve nr. 52. Bijna de hele 'even-zijde' zal de woonbestemming moeten hebben. In de Johannes Vermeerstraat wordt gevreesd voor verkantoring. De nieuwbouw aan de Pieter de Hooghstraat heeft een gemengde bestemming gekregen, terwijl er gewoon wordt.
- c) Verzocht wordt de maximale bouwhoogten in het blok (Hobbemakade, Honthorststraat en Pieter de Hoochstraat) te verlagen. Het mogelijk maken van een extra verdieping leidt tot een verdere ontsiering van het blok. Voor dit deel van de buurt geldt 'zone A en zone B' volgens de Atlas van de 19-e eeuwse ring. Bestaande bouwhoogten dienen opgenomen te worden in het bestemmingsplan. Verzocht wordt de goot- en bouwhoogte van het pand aan de Hobbemakade te wijzigen in 11,5 meter respectievelijk 14 meter.
- d) Verzocht wordt geen dakterrassen mogelijk te maken in dit blok (de bovenste verdieping heeft al een balkon aan de achterzijde).

Beantwoording:

- a) Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie 8. Daarom wordt verwezen naar de beantwoording, zoals daar verwoord. In aanvulling daarop kan gemeld worden dat alleen 'structuurbepalend' groen in de wijk wordt opgenomen als bestemming groen. De betreffende parkjes in de Joh. Vermeerstraat vervullen deze functie niet. Deze vallen onder de bestemming 'verkeer en verblijf'. Dat betekent overigens niet dat deze groenstroken verdwijnen.
- b) Met het opnemen van een gemengde bestemming verdwijnt de woonfunctie in de plint niet per definitie. Met een bestemmingsplan wordt een bepaald gebruik mogelijk gemaakt. Dit is 'toelatingsplanologie'. Daar waar woningen aanwezig zijn in de plint, zijn deze

nader aangeduid met de aanduiding (w). Met de bestemming ‘gemengd’ wordt, daar waar nu gewoond wordt in de plint, ook andere functies mogelijk gemaakt. We verplichten hiermee niet dat de woonfunctie verdwijnt. Per straat wordt er nader op ingegaan:

- a. Honthorststraat: de meeste panden in de Honthorststraat hebben een gemengde bestemming gekregen. Een groot aantal panden (bv nummers 34, 36 en 42 t/m 52) heeft daarbij de nadere aanduiding (w) gekregen. Hiermee is wonen in de plint bestemd. Daarnaast zijn er een aantal panden die de bestemming ‘wonen’ hebben gekregen.
 - b. Johannes Vermeerstraat: de panden aan de Johannes Vermeerstraat, welke niet in z’n geheel gebruikt worden voor wonen, hebben een gemengde bestemming. Veel van deze panden worden nu gebruikt als kantoor. Deze panden hebben daarom de nadere aanduiding (k) gekregen. Het bestemmingsplan maakt een verdere uitbreiding van kantoren is niet mogelijk. Het aantal kantoren wordt als het ware ‘bevroren’. Het bestemmingsplan maakt mogelijk dat, daar waar kantoren weg gaan, de panden in de plint gebruikt kunnen worden ten behoeve van detailhandel. Indien een pand in de bestaande situatie in z’n geheel gebruikt wordt als kantoor, maakt het bestemmingsplan bij vertrek, wonen op de verdiepingen mogelijk.
 - c. Pieter de Hooghstraat: het bestemmingsplan wordt aangepast. Het blok aan de Pieter de Hooghstraat 13 t/m 25 krijgt daarmee een woonbestemming in het ontwerpbestemmingsplan.
- c) Deze reactie komt overeen met de inspraakreactie 17. Daarom wordt verwezen naar de beantwoording, zoals daar verwoord.
- d) In het gehele stadsdeel is het mogelijk om de toegestane bouwhoogte te overschrijden ten behoeve van een dakterras, zolang deze voldoet aan de hiertoe opgestelde beleidsregels. Binnenplanse ontheffingen voor het overschrijden van de bouwhoogte worden eveneens getoetst aan deze beleidsregels. In beginsel zijn beleidsregels bindend voor burger en bestuur en schrijft artikel 4:84 Awb voor dat een bestuur in overeenstemming met zijn eigen beleidsregels moet handelen, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn, in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Er zijn in dit geval geen bijzondere omstandigheden aanwezig die ertoe leiden dat de toepassing van ontheffingen uitgesloten zou moeten worden voor het bouwblok Hobbemakade - Honthorststraat - Pieter de Hooghstraat.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft deels aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

50. Adressant 50

Inspraakreactie:

Het pand aan Banstraat 5-11 heeft abusievelijk de bestemming “M(aatschappelijk)” in het voorontwerpbestemmingsplan gekregen. Een verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat het bestemmingsvlak van de Jacob Obrechtkerk is “doorgetrokken”. Hiermee wordt geen recht gedaan aan de huidige bestemmingsmogelijkheden. In het vigerende bestemmingsplan heeft het een bestemming waarin onder andere woningen mogelijk worden gemaakt. Aangezien er plannen bestaan om het gebouw te herontwikkelen naar woningen, wordt verzocht het pand de bestemming “Wonen” te geven in het ontwerpbestemmingsplan. Er zal een bouwaanvraag worden ingediend welke voorziet in dit voornemen.

Beantwoording:

De inspraakreactie wordt onderschreven. In het vigerende bestemmingsplan “Vondelpark-Concertgebouwbuurt” heeft het pand de bestemming “Kantoren (K)”. Binnen deze bestemming is het toegestaan woningen te realiseren (artikel 6 lid 8). De (reeds ingediende) aanvraag kan op grond van het vigerende bestemmingsplan derhalve niet geweigerd worden en zal, zolang geen van de andere weigeringsgronden van artikel 44 Woningwet zich voordoen, de vergunning

verleend worden. Er bestaat geen aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid tot het vestigen van kantoren te behouden.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De bestemming van het pand aan de Banstraat 5-11 wordt gewijzigd in ‘wonen’. Aangezien er reeds een parkeergarage aanwezig is in het pand, zal ook de aanduiding ‘parkeergarage’ toegevoegd worden.

51. Adressant 51

Inspraakreactie:

In het voorontwerp staat foutief vermeld dat er naast het Hoofdnet Fiets tevens een onderliggend fijnmazig netwerk van overige fietsroutes van stedelijk belang wordt gerealiseerd. In het beleidskader Hoofdnetten (vastgesteld door de gemeenteraad op 11 mei 2005) vervalt deze onderverdeling.

De volgende straten dienen eveneens te worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan:

- De Museumstraat (onder het Rijksmuseum) met aansluiting op de Paulus Potterstraat én op de Johannes Vermeerstraat;
- De Ruysdaelstraat
- Het Concertgebouwplein – De Laïressestraat (Van Concertgebouwplein tot Jacob Obrechtstraat)
- De Emmalaan

Beantwoording:

De vermelding van het Hoofdnet Fiets vindt plaats bij de samenvatting van het structuurplan “Kiezen voor Stedelijkheid” uit 2003, welke op zichzelf beschouwd niet foutief is. Terecht wordt in de inspraakreactie gewezen op het beleidskader Hoofdnetten, dat op onderdelen een actualisatie en uitbreiding van het in 2003 vastgelegde beleid uit het structuurplan inhoudt.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de toelichting zal onder paragraaf 4.2.4 Gemeentelijk beleid bij de bespreking van het structuurplan “Kiezen voor stedelijkheid” onder het kopje “Fietsinfrastructuur” melding worden gemaakt van het beleidskader Hoofdnetten en zullen de ontbrekende straten die wel onderdeel uitmaken van het Hoofdnet Fiets in de toelichting worden opgenomen.

52. Adressant 52

Inspraakreactie:

De bestemming voor de panden aan Gerard Terborgstraat 44 (voorheen postkantoor) en Roelof Hartplein 430 (Openbare Bibliotheek) is te ruim. In deze panden zou detailhandel niet direct mogelijk gemaakt moeten worden omdat dit in strijd is met de toelichting van het bestemmingsplan, de Gerard Terborgstraat een rustige woonstraat is waar de van detailhandel te verwachten overlast niet past binnen de aard van de buurt en omdat de Openbare Bibliotheek een belangrijke functie in de buurt heeft die niet vervangen mag worden door detailhandel.

Beantwoording:

Deze inspraakreactie komt inhoudelijk overeen met de inspraakreactie onder 12. Daarom wordt verwezen naar de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

53. Adressant 53

Inspraakreactie:

- a) Door de omvang van detailhandelsvestigingen te beperken tot een bepaald metrage en het meerdere via een afwijkingsregel toe te laten, wordt de bewijslast dat sprake is van een grotere, onder het oude bestemmingsplan toegelaten omvang, bij de eigenaar van het pand of de exploitant van de vestiging gelegd. Inspreker is van mening dat dit

- rechtsonzekerheid met zich meebrengt en dat het in eventuele handhavingprocedures uiterst lastig zal blijken om de omvang van de vestiging ten tijde van de peildatum te bewijzen. Uit hoofde van de taak als planwetgever zou het Stadsdeel zelf deze grote vestigingen in kaart moeten brengen en de omvang positief moeten bestemmen;
- b) Het bestemmingsplan beperkt de toegelaten functies in de panden Vossiusstraat 2/ Hobbemastraat 2a en 2-4 qua aard en omvang, danwel bestemt deze weg. Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden in die zin:
 - dat de samenvoeging van de panden Vossiusstraat 2 en Hobbemastraat 2 op de plankaart wordt genomen;
 - dat horeca 1 tot en met horeca 4 in beide panden wordt toegelaten van het souterrain tot en met de tweede bouwlaag;
 - dat het aantal vierkante meters b.v.o. horecaruimte positief wordt bestemd en;
 - dat de derde en vierde bouwlaag voor kantoordoeleinden mogen worden gebruikt;
 - c) Het bestemmingsplan laat op het adres Hobbemastraat 8 detailhandel op de entresol niet toe vanwege beperkingen in de begripsbepalingen. Dit dient in het bestemmingsplan te worden aangepast en daarbij dient ook hier de vestigingsgrootte positief bestemd te worden;
 - d) Het bestemmingsplan geeft eveneens beperkingen voor de panden aan P.C. Hoofdstraat 24-28. Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden in die zin dat detailhandel op de entresol is toegestaan, de uitbouw achter nummer 26 op de kelder, begane grond en entresol positief wordt bestemd, het b.v.o. winkelruimte positief wordt bestemd en het b.v.o. restaurant positief wordt bestemd;
 - e) Voor de panden aan P.C. Hoofdstraat 65-67 dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd in die zin dat het feitelijk oppervlakte aan b.v.o. winkelruimte positief wordt bestemd en dat de samenvoeging van de panden op de plankaart wordt opgenomen.
 - f) Voor het pand aan de Roelof Hartstraat 1 (the College Hotel) dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd in die zin dat de vermelding "school" van de plankaart wordt verwijderd en dat de bestemming hotel aan het perceel wordt toegekend.

Beantwoording:

- a) Er zijn maximumoppervlaktes gegeven aan nieuwe detailhandelsvestigingen, met inachtneming van de vestigingslocatie. Hiermee wordt voorkomen dat er nieuwe grote vestigingen ontstaan, die ten opzichte van het overige functieaanbod veel ruimte van de straatwand in beslag nemen en de diversiteit in het functieaanbod in gevaar brengen. Uit dat oogpunt is het wenselijker dat bestaande grote vestigingen op den duur worden vervangen door kleinere vestigingen. Bestaande vestigingen, welke groter zijn, kunnen op grond van de 'afwijkingsbepaling' behouden blijven. Deze worden niet weg bestemd (en worden daarmee dus ook niet onder het overgangsrecht geplaatst). Het belang om deze ontwikkelingen (visie) mogelijk te maken wordt groter geacht dan het belang van de individuele eigenaar of exploitant die belast is met het bewijzen van de bestaande vestigingsgrootte ten tijde van de peildatum.
- b) Ten behoeve van het kunnen exploiteren van horeca in het pand aan Vossiusstraat 2/ Hobbemastraat 2-4 is in het verleden een (tiende) herziening op het bestemmingsplan Museumplein e.o. doorgevoerd. De gebruiksmogelijkheden van het pand worden in deze herziening nauwkeurig aangegeven. De gebruiksmogelijkheden zoals deze worden genoemd in de inspraakreactie komen niet geheel overeen met de gebruiksmogelijkheden uit de herziening, waardoor deze niet overgenomen zullen worden in het bestemmingsplan. De inspraakreactie heeft wel geleid tot de conclusie dat de 10^e herziening op bestemmingsplan Museumplein e.o. niet volledig in het voorontwerpbestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt is opgenomen en het aangepast zal moeten worden, om in ieder geval de bestaande rechten over te nemen. Wat betreft de vestigingsgrootte wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking a).
- c) Uit de inventarisatie is gebleken dat de detailhandel zich uitsluitend in de plint plaats vindt. Op de verdiepingen wordt gewoond. Het bestemmingsplan sluit, met de regeling,

- daarbij aan. Wat betreft de vestigingsgrootte wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking a).
- d) De inspraakreactie wordt onderschreven voor wat betreft de uitbouw achter P.C. Hoofdstraat 26. Het pand heeft een GD1-bestemming. Hiermee is detailhandel in de plint bij recht mogelijk. Uit de inventarisatie is niet gebleken dat hier een restaurant aanwezig is. Deze vorm van horeca wordt hier daarom ook niet mogelijk gemaakt. Wat betreft de vestigingsgrootte wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking a).
 - e) Wat betreft de vestigingsgrootte wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking a). Ten aanzien van de samenvoeging van de panden P.C. Hoofdstraat 65-67 bestaat er geen aanleiding om dit op te nemen op de plankaart (verbeelding). De regels en de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan doen recht aan de huidige situatie.
 - f) De vermelding van “school” betreft een naamsaanduiding uit de topografische ondergrond. De topografische ondergrond heeft geen rechtskracht en daarmee geen gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van het pand aan Roelof Hartstraat 1. De bestemming Maatschappelijk staat “maatschappelijke dienstverlening” toe. In artikel 1 (begrippen) van het voorontwerpbestemmingsplan wordt onder maatschappelijke dienstverlening 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”. Het College Hotel betreft een opleidingsinstituut, waarvan het hotel een onderdeel is. Maatschappelijke functies vervullen een belangrijke rol voor de buurt. Het is wenselijk deze maatschappelijke functies te behouden in de buurt. Het pand behoud daarmee de bestemming ‘maatschappelijk’.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- Voor het pand op het adres Vossiusstraat 2/Hobbemastraat 2-4 zullen de gebruiksmogelijkheden uit de 10^e herziening van bestemmingsplan Museumplein e.o. in het bestemmingsplan worden opgenomen.
- De uitbouw achter P.C. Hoofdstraat 26 zal worden opgenomen in de verbeelding.

54. Adressant 54

Inspraakreactie:

- a) de adressant conformeert zich aan de inspraakreactie van een andere adressant, in deze nota van beantwoording opgenomen als adressant 88.
- b) Geconstateerd wordt dat in de buurt en direct naburig gelegen kantoorpanden onder een gemengde doeleinden bestemming worden gebracht (GD). Dit betekent een verruiming van de huidige gebruiksmogelijkheden, hetgeen niet past binnen een buurt met overwegend een woonfunctie. Tevens is de wijze van bestemmen niet helder. Verzocht wordt om een onderscheid te maken tussen gemengde doeleinden in winkelstraten enerzijds, maar voor kantoren in woonstraten onderhavige panden conform huidig feitelijk gebruik zonodig een kantoorbestemming te geven, maar uitdrukkelijk niet een veel ruimere gemengde bestemmingsomschrijving.
- c) Het is wenselijk dat er nader onderzoek is gedaan naar de wenselijke bouwhoogten in het plangebied, omdat de bestaande rechten uit de Bouwverordening Amsterdam ruim zijn. Er bestaat echter wel bezwaar tegen de wijze van bestemmen waarbij de goot- en bouwhoogten worden vastgesteld op een maximale hoogte in een heel bouwblok, een hele wand, of een hele architectuureenheid. Er wordt verwezen naar de nota's van welstandsbeleid (Gordel 20-40 en de 19^{de} eeuwse ring);
- d) Daar waar wordt verwezen naar bestaande rechten uit hoofde van toegestane bouw- en goothoogten die zouden voortvloeien uit normen uit een bestaande bouwverordening, die verordening niet voorziet in de integrale belangenafweging die bij een bestemmingsplan plaatsvindt; uit een norm uit een bouwverordening mag niet zondermeer een bestaand recht worden afgeleid.

Beantwoording:

- a) Voor de inhoud en beantwoording van deze opmerking wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie van adressant 88.
- b) Kantoren worden in het voorontwerpbestemmingsplan op twee manieren bestemd:
 - Indien alleen in de plint aanwezig: gemengde doeleinden (1 t/m 3), met een nadere aanduiding 'kantoor'.
 - Indien tevens in bovengelegen verdiepingen: gemengde doeleinden (1 t/m 3) met een nadere aanduiding 'kantoor' *en* met een nadere aanduiding dat de niet-woonfunctie ook op bovengelegen verdiepingen is toegestaan.

Met deze wijze van bestemmen wordt rekening gehouden met een eventuele uitruil naar andere functies. Voor zover er kantoren in de plint aanwezig zijn, is binnen de bestemming GD-1 tevens detailhandel mogelijk. Binnen de bestemming GD-2 is tevens detailhandel, dienstverlening en bedrijven toegestaan en binnen GD-3 is 'cultuur en ontspanning / museum' toegestaan. Indien er kantoren op de hogere gelegen bouwlagen aanwezig zijn, kunnen er bij vertrek van de kantoorfunctie woningen op de verdiepingen gerealiseerd worden. Het verdwijnen van een 'groot' kantoor draagt daarmee bij aan een versterking van de woonfunctie.

Wel wijst deze inspraakreactie op een gevolg van deze wijze van bestemmen, te weten dat het niet mogelijk zal zijn om een omzetting van kantoor naar woning te realiseren zonder dat er detailhandel in de eerste bouwlaag komt. In enkele gevallen dient gefaciliteerd te worden dat de omzetting naar wonen zonder toevoeging van detailhandel bij recht tot stand kan komen, danwel met een eenvoudige binnenplanse ontheffingsprocedure.

- c) Verwezen wordt naar de beantwoording, zoals verwoord onder 17.
- d) Het deel van het voorontwerpbestemmingsplan waar nader onderzoek is gedaan naar de wenselijke bouwhoogten betreft het plangebied van het vigerende bestemmingsplan Museumplein e.o.. In dit bestemmingsplan zijn geen maximale bouwhoogten op de plankaart aangegeven, maar wordt er in artikel 8 "bebouwingsvoorschriften" verwezen naar de artikel 53-61 van de bouwverordening. De versie van de bouwverordening die gebruikt dient te worden bij de toetsing aan dat bestemmingsplan, is middels de begripsomschrijvingen gefixeerd op de datum van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Museumplein e.o. (artikel 1 onder 34). Deze teksten zijn tevens als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Bij de toetsing van bouwaanvragen aan het vigerend bestemmingsplan Museumplein e.o., wordt ingevolge artikel 8 van de voorschriften de teksten in artikelen 53-61 van de destijds geldende bouwverordening gehanteerd. Indien het bouwplan zich verdraagt met deze bepalingen, dient te worden geconcludeerd dat het bouwplan (wat betreft de bouwhoogte) zich verdraagt met het bestemmingsplan en dient het Dagelijks Bestuur gezien het limitatief-imperatieve stelsel van de Woningwet (indien het plan zich eveneens verdraagt met de andere weigeringsgronden uit artikel 44 lid 1 Woningwet) de bouwvergunning te verlenen. Er kan dan geen nadere afweging plaatsvinden, waardoor de toegestane bouwmogelijkheden uit de toenmalige bouwverordening beschouwd moeten worden als bestaande rechten.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

55. Adressant 55

Inspraakreactie:

De woningen en de bijbehorende tuinen aan de Willemsparkweg hebben de bestemming Gemengd-2 gekregen, waarin detailhandel, dienstverlening, horeca en bedrijven is toegestaan. Gevreesd wordt dat de tuin zal worden gebruikt als flessenopslag of dat een restaurant in de tuin maaltijden serveert. Verzocht wordt om de woonbestemming van die tuinen te behouden, net als bij de tuinen in de Van Eeghenstraat en dit in het bestemmingsplan goed te regelen.

Beantwoording:

In de regels behorende bij de bestemming Gemengd-2 staat aangegeven dat “voor onbebouwde gronden geldt [...]: uitsluitend ten dienste van maatschappelijke dienstverlening en tuinen”. Dit houdt in dat achter een pand met een Gemengd-2-bestemming de tuin niet anders gebruikt mag worden dan ten dienste van maatschappelijke dienstverlening of tuin. Opslag van goederen of het gebruik van de tuin als terras is hiermee niet toegestaan. Zodra de tuin anders wordt gebruikt dan tuin of ten dienste van de maatschappelijke dienstverlening, zal dit grond vormen voor het Stadsdeel om hiertegen handhavend op te treden.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

56. Adressant 56

Inspraakreactie:

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 12. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

57. Adressant 57

Inspraakreactie:

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 19. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

58. Adressant 58

Inspraakreactie:

- a) De maximale bouwhoogten voor het pand aan Pieter de Hoochstraat 11 zijn aanmerkelijk minder dan de huidige maximale bouwhoogte van 25 meter. Aangezien er voornemens zijn om deze locatie te herontwikkelen, wordt verzocht om de bouw mogelijkheden niet te verminderen;
- b) In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan staat aangegeven dat in een aantal straten een omzetting van woning naar winkel mogelijk moet zijn, waaronder de Cornelis Schuytstraat 49 en 51. Dit beleidsvoornemen is abusievelijk niet geëffectueerd op de plankaart uit het voorontwerp.
- c) Op het gehele onbebouwde terrein van Emmastraat 36-38 mag conform het vigerende bestemmingsplan geparkeerd worden. In het voorontwerpbestemmingsplan is deze mogelijkheid gelimiteerd naar 2 plaatsen. Gezien het parkeerbeleid van het Stadsdeel zouden bij de drie appartementen die hier gerealiseerd worden minstens 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Het is onredelijk om deze parkeermogelijkheden verder te beperken, nu al een bouwvergunning is verleend voor de drie appartementen.

Beantwoording:

- a) Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Oud-Zuid heeft in een schrijven (10 maart 2010) aangegeven dat herontwikkeling op de locatie Pieter de Hoochstraat 11 (Hobbemakade 31) denkbaar is. In deze brief is voor de bouwhoogte aangegeven:
 1. “Qua bouwhoogte dient in beginsel te worden aangesloten op de bouwhoogte van de belendingen, waarbij de bouwhoogte van NH-hotel Museum Quarter (ca. 25 m.) richtinggevend is voor het maximum”.
 2. Met deze bepaling is aangegeven dat de maximum bouwhoogte van 25 meter aan de zijde van het NH-hotel stedenbouwkundig inpasbaar is. Aan de andere zijde van het pand dient in beginsel aangesloten te worden bij de belendende bebouwing, maar wordt wel als maximum 25 meter gesteld. Derhalve zullen de bestaande bouwrechten in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen worden en zal in de uitwerking van een bouwplanontwerp omgegaan moeten worden met de opgave zoals deze in het schrijven zijn verwoord;

- b) Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bestemmingsplan aangepast. De panden aan de Cornelis Schuytstraat 49 en 51 hebben in het ontwerpbestemmingsplan een gemengde bestemming gekregen.
- c) Parkeervoorzieningen (legaal danwel illegaal) worden niet opgenomen in het bestemmingsplan op het moment dat deze niet worden gebruikt (keuze uit de door de stadsdeelraad vastgestelde keuzenotitie Bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt). Bij de inventarisatie is gebleken dat op het terrein van Emmastraat 36-38 slechts twee auto's waren geparkeerd, waardoor er in het voorontwerpbestemmingsplan twee parkeerplaatsen voor dit perceel zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Blijkens de inspraakreactie is de inventarisatie op dit punt niet volledig, wat aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. Het vermelde ten aanzien van parkeren op eigen terrein is overigens niet juist, pas bij sloop/nieuwbouw of vernieuwbouw geldt de eis dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Naast het feit dat hiermee parkeergarages worden bedoeld, kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van sloop/nieuwbouw of vernieuwbouw op de percelen Emmastraat 36-38, maar een wijziging van het gebruik van kantoor naar woning.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Voor het pand aan de Pieter de Hoochstraat 11/Hobbemakade 31 zullen de bestaande rechten uit het bestemmingsplan Museumplein e.o. worden opgenomen. De panden aan Cornelis Schuytstraat 49-51 en 52-54 krijgen de bestemming Gemengd-1. Ten aanzien van de parkeermogelijkheden op de percelen Emmastraat 36-38 wordt het bestemmingsplan aangepast in die zin dat de bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan Noorder Amstelkanaal overgenomen worden.

59. Adressant 59

Inspraakreactie:

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de bouwhoogte van het pand op het adres Hondecoeterstraat 10. De bouwhoogte is evident lager dan de huidige hoogte op grond van de bouwverordening, op basis waarvan momenteel een bouwvergunning is verleend. Omdat er veel bezwaren zijn tegen de bouwvergunning, is deze nog niet onherroepelijk.

Adressant is van mening dat de bouwhoogte in overeenstemming dient te worden gebracht met de vergunde bouwhoogte van 21 meter. Daarnaast is de adressant van mening dat een overgangsrechtelijke situatie moet worden gecreëerd, zodanig dat de hoogte van 21 meter kan worden gerealiseerd, ook in het geval dat de bouwvergunning wordt vernietigd en een nieuwe bouwvergunning zou moeten worden aangevraagd. Daarnaast is adressant van mening dat een bouwhoogte meer in overeenstemming met de bouwhoogte van de naast gelegen panden, als minimumhoogte gerechtigd zou zijn en dient de bestemming ten minste de W(oon) bestemming te bevatten.

Beantwoording:

De voorgenomen ontwikkeling op Hondecoeterstraat 10 is met een vrijstelling artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening mogelijk gemaakt. Het bouwplan was, voor wat betreft de maximale bouwhoogte, niet strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Op het moment dat een ontwikkeling concreet is en er een bestuurlijke consensus over bestaat, kan het meegenomen worden in een bestemmingsplan. Dit is voor onderhavige ontwikkeling aan de orde. De bouwhoogte wordt daarom aangepast in het ontwerpbestemmingsplan. Ten aanzien van het beschouwen van de hoogte van belendende panden als minimumbouwhoogte: met een dergelijke wijze van bestemmen wordt het verplicht gesteld om hoger te bouwen dan in de bestaande situatie gerealiseerd is. Deze wijze van bestemmen wordt niet ondersteund. Er is gekozen voor een conserverend bestemmingsplan, waarbij er een middenweg is gezocht tussen de bestaande situatie, de bestaande rechten en de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Ten aanzien van de W(oon) bestemming op het pand Hondecoeterstraat 10: in het voorontwerpbestemmingsplan is het reeds toegestaan op bovengelegen verdiepingen te wonen. Met de aanpassing van de bouwhoogte zal hier niets aan veranderd hoeven te worden. Wel is de vrijstelling ex artikel 19, lid 2, WRO doorlopen met behoud van de maatschappelijke bestemming in de eerste bouwlaag, met daaronder een parkeergarage. Dit zal eveneens overgenomen moeten worden in het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Voor het pand aan de Hondecoeterstraat 10 zal een bouwhoogte van 21 meter worden toegestaan, zal de bestemming gewijzigd worden naar Gemengd-6 met de nadere aanduidingen “parkeergarage”.

60. Adressant 60

Inspraakreactie:

- a) Er kunnen maar 3 rondvaartboten afmeren op de locatie van de rederij op het perceel Stadhouderskade 501, terwijl er 6 rondvaartboten aanwezig. De afmetingen dienen als volgt te zijn: vanaf begin steiger aan de kant van brug 1922 tot het einde van de zogenaamde kippensteiger (ter hoogte van Paradiso) heeft het watervlak een lengte van 110 meter. In de eerste 22 meter is dit vlak 8,6 meter breed (twee rondvaartboten) en op de resterende 88 meter is dit 4,3 meter. Tussen de kippensteiger en de Stadhouderskade is tevens een ligplaats aanwezig. Verzocht wordt om dit in het bestemmingsplan aan te passen.
- b) Er ligt een ponton in het watervlak tussen het eind van de rondvaartsteiger en het begin van de kippensteiger, welke reeds sinds de jaren tachtig van de vorige eeuw deel uitmaakt van de rederij, maar nooit is vergund vanwege het ontbreken van beleid voor bedrijfsvaartuigen en het verlenen van ligplaatsvergunningen nooit is opgepakt door de diverse bevoegde gezagen. Bij de inspraakreactie is middels historische gegevens aangetoond dat de ponton er in ieder geval al vanaf 1998 op deze locatie ligplaats inneemt. Verzocht wordt dit in de verbeelding aan te passen.
- c) In een overeenkomst met de (rechtsvoorganger van) adressant met het Stadsdeel staat aangegeven dat de steiger tegenover Stadhouderskade 41-42 slechts voor kortstondig (15 minuten) en incidenteel afmeren gebruikt mag worden. Het intekenen van een ligplaats op deze locatie betekent dat voor deze locatie een ligplaatsvergunning aangevraagd kan worden, wat in strijd is met de overeenkomst met het Stadsdeel. Verzocht wordt om deze aanduiding van de verbeelding te verwijderen.

Beantwoording:

De adressant wordt bij alle drie de punten in het gelijk gesteld.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De maatgeving, zoals deze zijn aangegeven in de inspraakreactie, worden op de verbeelding opgenomen, alsmede het gebruik van deze waterkavel.

61. Adressant 61

Inspraakreactie:

- a) Er wordt reeds decennialang geparkeerd op het perceel Hobbemastraat 12. Dit blijkt uit meerdere (lucht)foto's daterend uit de jaren 60, 70 en 80 van de vorige eeuw. Ook uit een verklaring van de voormalige gebruiker van het pand blijkt dat in de periode 1983-1991 de ruimte rondom het pand Hobbemastraat 12 in gebruik was als parkeerruimte voor auto's. Uit een andere verklaring blijkt dat in ieder geval vanaf 1969 ook op de open terreinen van de omliggende panden werd geparkeerd, meer in het bijzonder de panden Hobbemastraat 12, 14 en 16. Ook uit correspondentie met de gemeente zelf blijkt dat er in 1992 werd geparkeerd op het terrein achter Hobbemastraat 12.

- b) Een andere bevestiging voor het recht om te parkeren op eigen terrein is dat de gemeente de WOZ-waarde van het perceel Hobbemastraat 12 onder meer heeft vastgesteld op basis van het parkeren van voertuigen op het perceel.
- c) In het verleden heeft het stadsdeel een last onder dwangsom opgelegd aan de eigenaar van de panden aan Paulus Potterstraat 2 en 4 en Jan Luijkenstraat 3. De Rechtbank Amsterdam verklaarde deze last onrechtmatig, omdat sinds 1969 het parkeren op deze percelen plaatsvond en het Dagelijks Bestuur op 22 augustus 1994 had ingestemd met het hebben van maximaal zes parkeerplaatsen achter het pand Paulus Potterstraat. Adressant concludeert dat handhaving in onderhavig geval daarom niet zinvol is. De planologische situatie zal in overeenstemming gebracht moeten worden met de bestaande feitelijke situatie.
- d) Deze conclusie wordt mede getrokken vanwege het feit dat de concept handhavingbeschikkingen zijn ingegeven vanuit het belang zoveel mogelijk groen te houden in het stadsdeel. Aangezien de tuinen reeds decennialang zijn bestraat, komt aan de bescherming van dit belang geen waarde meer toe. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt geen verantwoording van de gemaakte keuzen gegeven, behalve dan dat parkeren op eigen terrein niet met een onbebouwde voorziening wordt toegestaan omdat dan het open en groene karakter van de binnentuin aangetast wordt. Deze verantwoording is onvoldoende aangezien in casu de tuin al jaren verhard is. Uit de jurisprudentie blijkt dat het verharden van de bestemming Tuin niet in strijd is met het bestemmingsplan en dit niet het karakter van de bestemming teniet doet.
- e) De lijn van het stadsdeel lijkt slechts te zijn gericht op het behoud van het open en groene karakter van de tuinen. Kennelijk acht het stadsdeel het parkeren op eigen terrein zoals dat thans – en al sinds mensenheugenis – plaatsvindt, op zichzelf niet bezwarend en wil het enkel de uitbreiding daarvan tegengaan.
- f) Uit de enquête die ten behoeve van de keuzenotitie bestemmingsplan Museumplein is opgesteld, blijkt dat de meerderheid van de respondenten wil dat de tuinen zoveel mogelijk onbebouwd blijven. Aan respondenten is echter niet specifiek gevraagd wat zij vinden van bovengronds parkeren op eigen terrein in relatie tot het beschermen van tuinen. Daarbij komt dat slechts 8% van de respondenten werkzaam is in het gebied. Dit leidt tot de conclusie dat de stem van het in het gebied werkzame personen en bedrijven nauwelijks in het enquête rapport tot uitdrukking komt en dat niet licht geconcludeerd mag worden dat een meerderheid afwijzend tegenover het parkeren op eigen terrein staat.
- g) De keuze van de planwetgever om in het voorontwerp het parkeren op eigen terrein uit te sluiten is, gelet op de Nota Parkeren, onlosmakelijk verbonden met het streven van het stadsdeel om de komende tien jaar 1000 extra ondergrondse parkeervoorzieningen te realiseren. Nu volgens de Nota Parkeren de totale financiering van dit project over deze periode nog allerminst rond is en ook de toelichting op het voorontwerp geen verdere inzichten over financiële uitvoerbaarheid biedt, moet de conclusie luiden dat het voorontwerp niet voldoet aan artikel 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f, van het Besluit ruimtelijke ordening.
- h) Het planologische verbod om in het plangebied op eigen terrein te parkeren lijkt veeleer juist in strijd te zijn met de in de Nota Parkeren neergelegde uitgangspunten, inhoudende dat de kwaliteit van de openbare ruimte moet worden vergroot en de huidige parkeer capaciteit moet worden behouden. Indien niet langer op het eigen terrein geparkeerd mag worden, zullen de voertuigen verschuiven naar de straat, wat nadelig is voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Het zou vanuit ruimtelijk oogpunt de voorkeur verdienen om het parkeren op eigen terrein in ieder geval toe te staan zolang er nog onvoldoende ondergrondse parkeergarages zijn gebouwd.
- i) Het Stadsdeelbestuur heeft de verplichting te onderzoeken of er op basis van de relevante feiten en omstandigheden aanleiding kan zijn voor een afwijking van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt, wat inhoudt dat het Dagelijks Bestuur verplicht is om te onderzoeken of ten aanzien van het perceel Hobbemastraat 12 een afwijking van het parkeerverbod mogelijk is.

- j) De huurder van het pand heeft een bijzonder belang bij het behoud van de parkeermogelijkheid op het eigen terrein, vanwege de persoonlijke veiligheid van de huurder. Deze veiligheid staat op het spel als hij niet op eigen terrein mag parkeren.
- k) De eigenaar van het pand heeft dit object aangekocht vanwege de mogelijkheden om op eigen terrein te parkeren. De waarde van het pand daalt op het moment dat er niet meer geparkeerd mag worden op het eigen terrein, wat tevens blijkt uit de WOZ-beschikkingen waarin er belasting wordt geheven op de aanwezige parkeerplaatsen.
- l) Er wordt gehandeld in strijd met het gelijkheidsbeginsel, aangezien bij de percelen Jan Luijkenstraat 9 en Honthorststraat 3 wel ongebouwde parkeervoorzieningen worden toegestaan, waarbij niet bekend is om welke redenen het parkeren op deze percelen wel is toegestaan.
- m) Het vermoeden bestaat dat het Conservatorium onder andere buiten het bestemmingsplan is gehouden om de parkeermogelijkheden op het binnenterrein van het Conservatorium niet te frustreren.
- n) De decennialange bestaande praktijk van het parkeren op eigen terrein heeft geleid tot verworven rechten, wat in strijd is met het vertrouwensbeginsel.
- o) Er wordt gehandeld in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel, het moet immers duidelijk zijn voor de burger welk (materiële) recht op hem van toepassing is. Dit is echter onmogelijk indien enerzijds in het voorontwerp een parkeerverbod op eigen terrein wordt opgenomen, terwijl anderzijds is gebleken dat het parkeren al decennialang plaatsvindt en handhavend optreden nimmer tot de beëindiging van het parkeren heeft geleid.
- p) Er zijn schriftelijke vragen gesteld door de VVD aan het Dagelijks Bestuur, welke onvoldoende zijn beantwoord. De belangenafweging heeft niet juist plaatsgevonden (zie voorgaande punten inspraakreactie) en de beantwoording getuigt van vooringenomenheid ten aanzien van de uitkomst van de inspraakprocedure. De vooringenomenheid komt voort uit het antwoord van het Dagelijks Bestuur op de schriftelijke vraag van de VVD waarom er niet van handhavend optreden wordt afgezien tot het moment waarop het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt is vastgesteld: omdat uit het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt immers blijkt dat parkeren in tuinen ongewenst is en niet wordt toegestaan.
- q) Het verbaast de adressant dat het voorontwerp voor inspraak wordt vrijgegeven en niet wordt gewacht tot de installering van een nieuw stadsdeelbestuur.

Beantwoording:

Met betrekking tot het genoemde onder a t/m e:

In de vigerende bestemmingsplannen op deze locatie wordt het parkeren in de tuinen niet toegestaan. In de bestemmingsplannen en verordeningen die voor de vigerende regelingen golden, werd parkeren in de tuinen eveneens niet toegestaan. Deze feiten vormen grond voor handhaving, niet de feitelijke toestand van het terrein. Het feit dat er decennialang in strijd met het bestemmingsplan geparkeerd wordt, zonder dat hierop actief gehandhaafd is, heeft het Dagelijks Bestuur doen bewegen om de situaties waarin er in strijd met het bestemmingsplan op de tuinen wordt geparkeerd te heroverwegen. Deze heroverweging bestaat uit de volgende regeling:

- de bij het stadsdeel bekende situaties waarbij er in strijd met het bestemmingsplan wordt geparkeerd in de tuinen, zullen bij recht op de verbeelding worden opgenomen;
- Voor Hobbemastraat 12 betekent dit dat parkeren op eigen terrein mogelijk wordt gemaakt met het ontwerpbestemmingsplan;
- aanvullend wordt bepaald dat daar waar er op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt geparkeerd wordt in de tuin, dat deze situaties onder voorwaarden met een binnenplanse ontheffing mogelijk worden gemaakt.

- f) De enquête ten behoeve van de eerste keuzenotitie niet representatief. Er kunnen dan ook geen bindende uitspraken worden gedaan over de mening van de bewoners en ondernemers binnen het plangebied, wat overigens ook niet wordt gedaan in de Keuzenotitie bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt. Blijkens het

genoemde lage percentage respondenten van bedrijven en in het gebied werkzame personen kan geconcludeerd worden dat dit type respondent minder behoefte om mee te denken over de ruimtelijke ontwikkelingen die het gebied kan ondergaan of over ontwikkelingen die tegengegaan moeten worden. Deze eigenschap betekent tevens dat een enquête onder alleen dit type respondent per definitie een gekleurd beeld zal opleveren, aangezien er een andere belangenafweging plaatsvindt dan bij bewoners. Bewoners hechten immers veel meer belang aan het behoud van een prettig woon- en leefklimaat, wat volgens het Dagelijks Bestuur voor een groot deel gevormd wordt door zo open en groen mogelijke (binnen)tuinen.

- g) De uitvoering van de Nota Parkeren wordt in het voorontwerpbestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt gefaciliteerd door uitbreiding onder de grond ten behoeve van parkeren onder voorwaarden toe te staan. Een volledige benutting van deze mogelijkheden zou betekenen dat de doelstelling van de Nota Parkeren eenvoudig behaald wordt, waarmee de uitvoerbaarheid aangetoond is. Aangezien de ondergrondse uitbreidingsmogelijkheden met name gebruikt zullen worden door particuliere initiatiefnemers, kan de doelstelling van de Nota Parkeren zelfs behaald worden zonder dat het stadsdeel hiervoor kosten hoeft te maken (die niet middels leges zijn te verhalen). Het voorontwerp voldoet daarmee aan artikel 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f, Bro. Daarnaast heeft de uitvoerbaarheid van flankerend beleid geen invloed op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, zolang in het bestemmingsplan de ontwikkelingen niet bij recht worden toegestaan.
- h) De twee aangedragen uitgangspunten uit de Nota Parkeren dienen als volgt te worden geïnterpreteerd:
- De kwaliteit van de openbare ruimte moet worden vergroot: dit uitgangspunt vormt de basis om bij de realisatie van een ondergrondse parkeergarage (een aantal) parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te heffen. Het verdwijnen van “blik” op straat en het verminderen van verharding wordt dan gezien als het vergroten van de kwaliteit van de openbare ruimte. Dit uitgangspunt geeft geen aanleiding te concluderen dat parkeren in de tuin wenselijker geacht zou moeten worden of dat de opheffing van een illegale situatie geen doorgang zou moeten vinden. Parkeren in de voortuin is immers zichtbaar en draagt daarbij niet bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte.
 - De huidige parkeercapaciteit moet worden behouden: hiermee wordt bedoeld dat de vestiging van een bepaalde functie niet mag leiden tot een hogere parkeerdruk. Het opheffen van een illegale parkeerplaats in de tuin zal leiden tot een hogere parkeerdruk. Handhaven zou daarmee een voor de nota Parkeren ongunstig gevolg hebben. Echter dient dit gegeven te worden afgewogen tegen de situatie dat er wel minder blik aanwezig zal zijn in de tuin na handhaving. In dit geval is door het Dagelijks Bestuur overwogen dat vanwege de lange duur van de aanwezigheid van auto's in de tuin, dat het uitvoering geven aan de nota Parkeren prevaleert.
- i) In het kader van de handhaving op het parkeren in de tuin bij Hobbemastraat 12 wordt onderzocht of een afwijking van het parkeerverbod mogelijk is. Dit onderzoek wacht op de beleidsmatige overwegingen die in het kader van het ontwerpbestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt worden gemaakt. In casu betekent dit, nu het Dagelijks Bestuur heeft overwogen om parkeerrechten voor Hobbemastraat 12 op de verbeelding op te nemen, dat het onderzoek in het kader van de handhaving kan worden afgerond en dat de handhaving stopgezet kan worden.
- j) Indien objectief aangetoond kan worden dat er sprake is van een reële, persoonlijke dreiging aan het adres van de huurder van het pand, kan wellicht deze persoon in aanmerking komen voor een belanghebbenden parkeerplaats (artikel 21 Parkeerverordening 2007). Deze motivering dient gegeven te worden door de veiligheidsdienst die thans voor de veiligheid van de betreffende persoon zorgdraagt. In een dergelijk geval zal alsnog door het Dagelijks Bestuur afgewogen worden op welke wijze deze parkeerplaats gesitueerd wordt, aangezien in eerste instantie

belanghebbendenparkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd ten koste van een openbare parkeerplaats.

- k) Van iedere koper van een pand mag worden verwacht dat deze zich, voordat tot aankoop wordt overgegaan, op de hoogte heeft gesteld van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het aan te kopen pand en bijbehorende on-/bebouwde terrein, zoals deze zijn verankerd in het vigerende bestemmingsplan. In onderhavig geval had dit geleid tot de conclusie dat er niet geparkeerd mag worden in de tuin. Er zijn tevens geen afspraken, toezeggingen of besluiten van het stadsdeelbestuur te overleggen die aanleiding kunnen geven tot het standpunt dat het bestemmingsplan niet de juiste gebruiksrechten weergeeft. De koper van het pand aan Hobbemastraat 12 heeft daarmee bewust het risico aanvaard dat er handhavend opgetreden kan worden tegen het illegale gebruik van de tuin als parkeerplaats, of is (bewust) niet juist geïnformeerd door de verkopende partij.
- Gezien de beantwoording op opmerkingen a t/m e, kan geconcludeerd worden dat aan deze situatie een eind wordt gemaakt. De waarde van het vastgoed en omliggende gronden zal daarmee niet dalen als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt.
- l) De parkeermogelijkheden in de tuinen van Jan Luijkenstraat 9 en Honthorststraat 3 betreffen bestaande rechten die overgenomen zijn vanuit bestemmingsplan Museumplein 1995, waarin de rechten uit het daarvoor geldende bestemmingsplan Museumplein e.o. zijn overgenomen. In bestemmingsplan Museumplein 1995 staat aangegeven dat naast de gebouwde autostalling 20 m² van de tuin ingericht mag worden als parkeervoorziening met inbegrip van de toerit, of 30 m² als er geen gebouwde autostalling aanwezig was. In het voorontwerp worden deze gebruiksrechten overgenomen, waarbij nu meer specifiek is aangegeven waar auto's gestald mogen worden en hoeveel dit er mogen zijn.
- m) Voor het terrein is het bestemmingsplan 'Voormalige Rijkspostspaarbank 2007' in werking getreden. Er is geen directe noodzaak om deze mee te nemen in het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt. Overigens zal er conform het bestemmingsplan 'Voormalige Rijkspostspaarbank 2007' geen parkeren op het binnenterrein plaatsvinden, aangezien het parkeren ondergronds wordt opgelost.
- n) In tegenstelling tot het burgerlijk recht is er in het ruimtelijk bestuursrecht geen sprake van verjaring op het moment dat er voor een bepaalde tijd geen einde is gemaakt aan een onrechtmatige activiteit. Op het moment dat het gebruik op grond van het bestemmingsplan niet is toegestaan (en het gebruik valt niet onder het overgangsrecht), maar is er is nooit handhavend tegen opgetreden, dan is er alsnog geen sprake van een verworven recht.
- Het vertrouwensbeginsel is een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat voorschrijft dat een burger erop moet kunnen vertrouwen dat een bepaalde toezegging van een bestuursorgaan ook nagekomen wordt. Het stadsdeel heeft, tot nu toe, nooit aangegeven voornemens te zijn om het strijdige gebruik toe te gaan staan. Er is daarom geen sprake van strijd met het vertrouwensbeginsel.
- o) De rechtszekerheid wordt geboden door het bestemmingsplan en/of eventuele beschikkingen/besluiten waarin een bepaald gebruik van de gronden wordt toegestaan. In zowel het vigerende, het daarvoor geldende bestemmingsplan als het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan was en is het niet toegestaan om te parkeren in de tuin op het perceel Hobbemastraat 12. Vanuit dat oogpunt is er niet in strijd met rechtszekerheid gehandeld. Het feit dat er jarenlang niet is gehandhaafd beperkt niet de rechtzekerheid van de direct belanghebbenden, maar van de degenen die er rechtstreeks last van ondervinden.
- p) Het antwoord van het Dagelijks Bestuur op de schriftelijke vragen van de VVD is gebaseerd op de door de Stadsdeelraad vastgestelde Keuzenotitie bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt, waarin staat aangegeven dat alleen de bestaande legale gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen worden opgenomen in het bestemmingsplan. Aangezien in onderhavig geval sprake is van een illegale

parkeervoorziening, is conform de Keuzenotitie deze niet opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Onderhavige inspraakreactie zou derhalve alleen kunnen leiden tot een wijziging van het voorontwerp op het moment dat aannemelijk gemaakt kan worden dat er legaal wordt geparkeerd op het perceel Hobbemastraat 12. Aangezien op voorhand deze inschatting al gemaakt kan worden, hoeft er niet gewacht te worden op de vaststelling van het bestemmingsplan.

- q) Het voorontwerp betreft een fase in het proces, welke niet wettelijk verplicht is. Op grond van de inspraakverordening heeft het voormalige stadsdeel Oud-Zuid het plan vrij gegeven voor de inspraak. Er is dan ook geen aanleiding om te wachten op het nieuwe stadsdeelbestuur. Aangezien het nieuwe stadsdeelbestuur zal besluiten over het ontwerpbestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan, zullen er nog voldoende momenten zijn dat het nieuwe stadsdeelbestuur zijn inbreng kan hebben.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, in die zin dat de bestaande feitelijke parkeersituatie in de tuin bij Hobbemastraat 12 op de verbeelding zal worden opgenomen. Gezien de overwegingen van het Dagelijks Bestuur zal hetzelfde worden gedaan in die gevallen waar het bij het Dagelijks bestuur bekend is dat er (reeds lange tijd) in de binnentuin geparkeerd wordt.

62. Adressant 62

Inspraakreactie:

- a) Het Ruimtelijk Afwegingskader (RAK), dat in 2005 door de stadsdeelraad is vastgesteld als toetsingskader t.b.v. het geldende bestemmingsplan Museumplein 1995, is niet in het voorontwerp bestemmingsplan meegenomen als beleidskader. Dit zou wel moeten.
- b) In het voorontwerp bestemmingsplan zijn regels opgenomen die in strijd zijn met het RAK. Het gaat met name om de bepaling in artikel 3.3 sub d, waarin er wordt gesproken over het gebruik van de “onbebouwde gronden”, waarmee kennelijk bedoeld wordt bebouwing op die gronden wel toe te staan. Dit is in strijd met het RAK.
- c) In de verbeelding is bebouwing opgenomen die door het RAK mogelijk is gemaakt. In het voorontwerp worden slechts bepaalde delen van het RAK opgenomen. Dit is in tegenspraak met de in het RAK neergelegde argumentatie dat bebouwing om het museum heen en het inrichtingsplan voor de onderdoorgang onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

Beantwoording:

- a) Het Ruimtelijk Afwegingskader (RAK) vormde een deel van de ruimtelijke onderbouwning ten behoeve van de vrijstellingsprocedure ex. artikel 19, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), waarmee de vernieuwing van het Rijksmuseum juridisch-planologisch mogelijk is gemaakt. Hetgeen op basis van de vrijstelling vergund is, is opgenomen in het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt. De uitgangspunten van het RAK hoeven daarom niet geborgd te worden in de toelichting van dit bestemmingsplan.
- b) Het bepaalde in 3.3.1, onder d, geeft aan hoe de niet bebouwde gronden gebruikt mogen worden. Deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van voetpaden en fietspaden gebruikt worden. Ter plaatse van de aanduiding ‘onderdoorgang’ is een onderdoorgang mogelijk.
- In artikel 1.49 van de regels uit het voorontwerp staat aangegeven wat onder een onderdoorgang wordt verstaan: *“Een op de plankaart aangegeven gebied waar tot een hoogte van 3 meter vanaf peil geen bovengrondse bebouwing is toegestaan, met uitzondering van steunpilaren en vergelijkbare onderdelen van een bouwwerk”*. Deze bepaling geldt voor alle onderdoorgangen in het plangebied en wordt niet door andere regels tegengesproken. Daar waar “onbebouwde gronden” staat, wordt gerefereerd aan het feit dat er boven de onderdoorgang (en ondergronds) wel bebouwing aanwezig is, waar een ander gebruik is toegestaan.

- c) De verbeelding van het voorontwerp is een vertaling van de bouwvergunning die na het doorlopen van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is verleend. In het kader van deze vrijstelling is goed ruimtelijk onderbouwd waarom er op een aantal punten van het Ruimtelijk Afwegingskader werd afgeweken. De bouwvergunning laat derhalve een ander beeld zien dan het RAK voorschreef. De bouwvergunning is één op één opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan, waardoor in het bestemmingsplan de verschillen tussen het RAK en de bouwvergunning terug te zien zijn.
- Aanvullend is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de entree van het Rijksmuseum met een aanvullende juridisch-planologische procedure aangepast kan worden.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft *geen* aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Wel heeft deze reactie ertoe geleid dat de verleende bouwvergunningen opnieuw zijn bekeken. Er zullen als gevolg hiervan een aantal wijzigingen in de verbeelding doorgevoerd worden. Tevens wordt er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de entree van het museum gewijzigd kan worden.

63. Adressant 63

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 12 en 47. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

64. Adressant 64

Inspraakreactie:

- a) Er is geen helder juridisch beleidskader aanwezig voor nieuwe hotels en hoteluitbreidingen. Voor nieuwe hotels en uitbreidingen van bestaande hotels is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk, gezien de soms grote consequenties voor de omgeving en leefbaarheid (vergelijk parkeerdruk, verkeersoverlast).
- b) In het voorontwerp wordt voorgesteld in de winkelstraten (P.C. Hoofdstraat, de Van Baerlestraat en Cornelis Schuytstraat) bestaande woningen op de begane grond om te kunnen zetten naar een winkelfunctie. Ook wordt gesteld dat het wenselijk is dat in de Paulus Potterstraat meer winkels gevestigd worden. Zowel de Paulus Potterstraat als de Willemsparkweg zijn geen winkelstraten. Dat geldt ook voor de straten waar een horecaverruiming is toegestaan. Verzocht wordt om deze straten te schrappen als locaties waar een omzetting mogelijk is van een woonfunctie naar een niet-woonfunctie. De bewoners in het plangebied geven aan dat men de bestaande detailhandel wil behouden en dat men geen nieuwe kantoren wenst, wat naar mening van adressant kan, door in het bestemmingsplan de huidige niet-woonfuncties op te nemen. Ook het onttrekken van woningen in één der meest gewilde woonbuurten is gezien vanuit de huidige druk op de woningmarkt maatschappelijk onaanvaardbaar.
- c) De keuze om bestaande goot- en nokhoogtes los te laten en uit te gaan van het hoogste punt van een gevelwand of bouwblok staat haaks op de wens van de bewoners. De toegevoegde waarde en noodzaak van het bieden van flexibiliteit in bouwmogelijkheden wordt niet gezien. In specifieke gevallen kan het wellicht wenselijk zijn om tot vergroting van het bouwvolume over te gaan, maar een generieke regeling zoals in het voorontwerp wordt voorgesteld, is niet wenselijk. Bepleit wordt om de huidige goot- en nokhoogtes per pand vast te leggen.
- d) Maatschappelijke bestemmingen dienen in het bestemmingsplan zichtbaar te zijn en geborgd te worden. Omdat instellingen die zich bezig houden met maatschappelijke dienstverlening meestal minder huisvestingsbudget hebben dan commerciële bedrijven, kunnen deze instellingen geleidelijk verdreven worden uit het stadsdeel als er geen maatregelen getroffen worden. Een vernauwing van de bestemming zou gewenst zijn en in sommige gevallen zelfs een vernauwing binnen de functie “dienstverlening” naar “maatschappelijke dienstverlening”.

- e) In de bijlage van deze reactie worden voorstellen gedaan om bepaalde panden op een andere manier te bestemmen dan in het voorontwerp bestemmingsplan. Deze lijst is gelijk aan de lijst die als bijlage bij de inspraakreactie van adressant 47 is gevoegd. Voor de beantwoording van deze opmerking wordt verwezen naar de inspraakreactie van adressant 47.

Beantwoording:

- a) Het Dagelijks Bestuur heeft zich geconformeerd aan bijlage 11 van de centraalstedelijke Nota Hotelbeleid 2007-2010, waardoor er wel degelijk een beleidskader is om uitbreiding van het aantal hotelkamers te kunnen verantwoorden. Echter, de inspraakreactie wordt onderschreven in die zin dat hotels niet overal in de omgeving in te passen zijn. Hotels worden alleen bij recht toegestaan daar waar deze nader op de verbeelding zijn aangeduid (dit zijn de bestaande hotels). Uitbreidingen van hotels of nieuwe hotels zijn alleen mogelijk in panden binnen de gemengde bestemmingen waar thans een kantoor over alle bouwlagen gevestigd is. Voor deze panden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het gebruik, na het voeren van een aanvullende procedure, gewijzigd kan worden naar hotel. Voorwaarden aan de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is dat onderbouwd wordt dat de vestiging van het hotel het woon- en leefklimaat ter plaatse niet aantast en dat de uitbreiding of vestiging van de hotelfunctie geen overmatige verkeersaantrekkende werking ten gevolge zal hebben.
- b) De Paulus Potterstraat en Willemsparkweg spelen een grote rol in het verbinden van de belangrijkste winkelstraten van Oud-Zuid, namelijk de P.C. Hoofdstraat en de Cornelis Schuytstraat. De winkelstraten liggen in elkaars nabijheid, maar worden thans verbonden door doorgaande straten met een aantal niet-woonfuncties. Momenteel ontbreekt er een ‘verbindende schakel’ tussen beide exclusieve winkelstraten. Door een omzetting van wonen naar detailhandel, dienstverlening of bedrijf mogelijk te maken, wordt de beleving van de routing versterkt, wat schaalvoordelen oplevert in zowel de bestaande winkelgebieden als de nieuwe winkelgebieden. Van toevoeging van kantoren zal in geen enkel geval sprake zijn. Indien er in, bijvoorbeeld, de Willemsparkweg een woning in de plint plaats maakt voor detailhandel, is omzetting terug naar wonen altijd toegestaan. De te onttrekken woningen dienen conform de Uitvoeringsregels woningonttrekking en –samenvoeging reëel danwel financieel gecompenseerd te worden. Hiermee wordt voorkomen dat de druk op de woningmarkt wordt vergroot.
- c) Veronderstelt wordt dat hier amendement 3 wordt bedoeld. Zie voor beantwoording inspraakreactie van adressant 17.
- d) Deze opmerking wordt deels onderschreven. Het verdrijven van maatschappelijke functies door commerciële instellingen is onwenselijk. Het voorontwerp bestemmingsplan maakt in veel gevallen niet meer of iets anders mogelijk dan op grond van het vigerende plan reeds toegestaan is. Uit de praktijk blijkt dan ook dat het probleem van de verdrijving van maatschappelijke voorzieningen minder evident is dan wordt verondersteld. Het stadsdeel beschermt reeds de maatschappelijke voorzieningen die in panden zitten die geheel bestemd zijn als “maatschappelijk” door dit één op één terug te laten komen in het voorontwerp bestemmingsplan.
- Maatschappelijke functies vervullen een belangrijke rol voor de buurt. Het stadsdeel vindt het wenselijk dat deze maatschappelijke functies behouden blijven in de buurt. Daarom wordt naar aanleiding van de inspraakreactie de bestemming van een aantal panden gewijzigd in ‘Gemengd – 6’. Dit is, ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan, een nieuwe bestemming. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke functie in de plint en het souterrain en/of de kelder toegestaan. Detailhandel of commerciële functies zijn hier dan niet meer mogelijk. Op de verdiepingen mag er gewoond worden. Daar waar de maatschappelijke functie ook op de eerste verdieping (tweede bouwlaag) aanwezig is, wordt er een aanduiding opgenomen waarmee dit gebruik mogelijk wordt gemaakt. Voor de bibliotheek betekent dit dat ook de tweede bouwlaag gebruikt mag worden ten behoeve van de maatschappelijke functie. Verwezen wordt ook naar de samenvatting en beantwoording van adressant 12.

- e) Zie beantwoording inspraakreactie adressant 47.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft deels aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

65. Adressant 65

Inspraakreactie:

- a) De keuzenotitie is door het Dagelijks Bestuur niet voorgelegd aan de buurtbewoners alvorens het te laten vaststellen door de stadsdeelraad. De inspraak over het voorontwerp bestemmingsplan is te laat. Er had op voorhand een inspraakronde over de keuzenotitie in de wijk plaats moeten vinden.
- b) Er worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in grote lijnen zullen leiden tot grootschalige sloop, vernielingen en hoogbouw door speculanten en projectontwikkelaars. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan de hoogbouwplannen in de Hondecoeterstraat en de Banstraat.
- c) Er is een motie ingediend door een raadslid om hoogbouw tegen te gaan, die met een meerderheid is aangenomen. Met het voorontwerp bestemmingsplan wordt gedaan alsof deze motie niet is aangenomen, omdat er weer naar hartenlust gesloopt en veel hoger gebouwd mag worden.
- d) Waar nu woningen zijn beschermd, mogen straks winkels, bedrijven en wat niet al komen. De woningen zullen verdreven worden.
- e) Winkels mogen nu niet veel groter zijn dan buurtwinkels. In de toekomst mogen deze veel groter worden, waardoor het verdwijnen van noodzakelijke buurtwinkels straks op een grote schaal zal plaatsvinden.

Beantwoording:

- a) In de keuzenotitie zijn de uitgangspunten van het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt verwoord. Deze keuzenotitie is in oktober 2008 vastgesteld door de stadsdeelraad. Voorafgaand aan de keuzenotitie is er een enquête uitgezet en zijn er in 2005/2006 meerdere informatiebijeenkomsten georganiseerd. De uitkomsten van deze consultatieronden zijn, voor zover het aan te merken is als representatief, meegenomen in de keuzenotitie.
De voorbereiding van een (voorontwerp) bestemmingsplan is niet wettelijk geregeld. Het stadsdeel heeft op grond van de inspraakverordening het plan vrij gegeven voor ter inzage legging. Het Dagelijks Bestuur heeft daarmee meer gedaan dan dat zij vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht is: het eerste moment dat de burger op grond van de Wro betrokken moet worden bij de planvorming is pas bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het Dagelijks Bestuur heeft met de enquête, de informatiebijeenkomsten en het houden van inspraak over het voorontwerp bestemmingsplan meer dan gebruikelijk de mening van de bewoners en ondernemers binnen het plangebied gevraagd.
- b) Onder de werking van het bestemmingsplan Museumplein e.o. is het mogelijk om hoger te bouwen dan in het voorontwerp bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt (zie ook beantwoording inspraakreacties adressanten 17 en 39). De bestaande bouwrechten, op grond van de bouwverordening, worden met het voorontwerp juist beperkt. Sloop en nieuwbouw is op grond van alle bestemmingsplannen die nu (deels) vervangen worden mogelijk. In de praktijk blijkt dat dit niet op grote schaal gebeurt.
- c) Het is onduidelijk welke motie wordt bedoeld, waardoor hier niet inhoudelijk op geantwoord kan worden.
- d) De woningen waarin een functie-uitruil mogelijk wordt gemaakt, worden niet weg bestemd. De woningen blijven bestaan en kunnen pas worden vervangen door een niet-woonfunctie indien de huidige eigenaar dit toestaat en daarvoor eveneens reëel dan wel financieel heeft gecompenseerd, zoals dit verplicht wordt gesteld vanuit de Uitvoeringsregels woningonttrekking en –samenvoeging. De bestaande situatie kan daarmee net zo goed blijven bestaan, als dat een transitie naar een straat met hoge mate van functiemening wordt gefaciliteerd. In de toelichting van het

voorontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 3.3.2 (pagina 90 en verder) heel duidelijk omschreven waarom het stadsdeel daarom een flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden nastreeft.

Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording van adressant 64, onder b.

- e) Uitgangspunt in het bestemmingsplan is een behoud van kleinschalige winkelruimten, wat beoogd wordt te bereiken met een maximum oppervlak van 300 m² (en in bepaalde winkelconcentratiegebieden een groter oppervlak). In veel gevallen betekent dit een bestendiging van de bestaande situatie, in andere gevallen is een kleine uitbreiding in oppervlak mogelijk. Er zal in de feitelijke situatie geen sprake zijn van het verdringen van buurtwinkels, omdat grote detailhandelsvestigingen in de omgeving alleen zijn toegestaan, zolang zij in een winkelconcentratiegebied zitten. Buurtwinkels die willen uitbreiden, kunnen dit doen tot 300 m². Dit oppervlak komt voort uit een groei in de behoefte aan meer vloeroppervlak vanuit de detailhandel. Om in deze tijd het bestaansrecht te kunnen behouden, is het belangrijk dat ook buurtwinkels kunnen groeien. Op het moment dat deze groei niet gefaciliteerd wordt door een kleiner maximum vloeroppervlak in te stellen, is de kans aanwezig dat deze beperking juist leidt tot sluiting van de buurtwinkel. Dit acht het stadsdeel niet wenselijk.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

66. Adressant 66

Inspraakreactie:

- a) Adressant heeft ernstige bezwaren tegen de goot- en bouwhoogten, zoals die in het voorontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen. De karakteristieke architectuur van de buurt komt hiermee in gevaar. Het voorontwerp is daarmee in strijd met de keuzenotitie. Er wordt verzocht alsnog de bouwhoogten per pand op te nemen in het bestemmingsplan, conform de bestaande situatie.
- b) De bestemming tuinen, gelegen binnen de huizenblokken staat op de plankaarten niet meer als zodanig opgenomen. Er is nu een andere bestemming aan gegeven. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt, aangezien de tuinfunctie zo wordt wegbestemd en de deur wordt opengezet voor onbeperkte bebouwing tot 100% van de tuinen. Het schrappen van deze bestemming Tuinen kan de waarden van het leefmilieu aantasten. De bestaande achtergevelrooilijnen moeten gerespecteerd worden.
- c) De passage op blz. 39 en 39, art. 15 Wonen, zie art. 15.5 onder *wijzigingsbevoegdheid* inzake realisatie ondergronds bouwwerk, o.a. ten behoeve van parkeervoorzieningen dient te worden geschrapt als zijnde in strijd met de huidige bestemming Tuinen.
- d) Waarom ontbreekt een inventarisatie van het groen in de binnentuinen bij de ter visielegging?
- e) Op plankaart 2 staat onjuist horeca IV aangegeven bij de Willemsparkweg 70-74. Het café/restaurant is illegaal en draait zonder enige vergunning, waarbij het adres uit bijlage 4 geschrapt dient te worden (nota horecalijst 2009). De obers gaan nu buitenom en bedienen alle overige ruimten.
- f) De omstreden bouwplannen aan de Hondecoeterstraat 10 en de Banstraat 23-27 moeten worden geschrapt. Deze bouwblokken passen niet in de bestaande wijkstructuur en verpesten blijvend de leefbaarheid.
- g) Er wordt bij de uitleg en bij de bestemmingsregels niet nader verklaard, waarom de term plankaart is vervangen door de term verbeelding. Dit moet in het ontwerp worden geschrapt en worden vervangen door de term plankaart.
- h) De bepaling op blz. 22 bij Gemengd-2 is onwenselijk, vanwege de negatieve ontwikkeling voor het leefmilieu, zie de onder punt 5.5 gegeven wijzigingsbevoegdheid m.b.t. functiewijziging van kantoren in hotels.
- i) De mogelijkheden om in gebouwen met een maatschappelijke doelstelling de bestemming horeca toe te laten moet niet mogelijk worden. De kans op overlast en terrassen op het binnenterrein wordt hiermee ernstig vergroot.

Beantwoording:

- a) Zie beantwoording inspraakreactie adressant 17. Overigens is het opnemen van de bouwhoogten in het bestemmingsplan conform de bestaande situatie in strijd met de keuzenotitie, waarin wordt gekozen voor het opnemen van bouwhoogten conform de bestaande *rechten*. De bestaande rechten houden in veel gevallen een hogere bouwhoogte in het voorontwerp zijn voorgesteld en/of hetgeen feitelijk aanwezig is.
- b) Deze aspect komt overeen met de inspraakreactie onder 8. Daarom wordt verwezen naar de beantwoording, zoals verwoord onder 8 c. De bestaande achtergevelrooilijnen zijn gerespecteerd, de bouwvlak grenzen volgen deze rooilijnen.
- c) Vanuit de Nota Parkeren bestaat de verplichting om bij sloop/nieuwbouw of ingrijpende renovatie het parkeren op eigen terrein op te lossen. Momenteel is dit alleen mogelijk indien hiervoor het bestemmingsplan herzien wordt. Met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid wordt de benodigde procedure aanzienlijk korter. Dit betekent echter niet dat er geen belangafweging plaats zal vinden: als bijvoorbeeld de ondergrond het niet toelaat, of de garage niet stedenbouwkundig inpasbaar is, dan zal er geen medewerking worden verleend aan de wijziging van het bestemmingsplan.
- d) De inventarisatie van het groen heeft niet plaatsgevonden. Wel is er geïnventariseerd wat er aan bebouwing aanwezig is in de (binnen)tuinen. De rest van de tuin is aangemerkt als tuin, of deze nu groen is ingericht of verhard. De inventarisatie van de bebouwing is één-op-één op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen, waardoor de noodzaak tot de tervisielegging van de inventarisatie vervalt. Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording onder 8 c.
- e) Op de verbeelding is alleen op het adres Willemsparkweg 74 een nadere aanduiding voor horeca IV aangegeven. Conform de toelichting zijn alleen de bestaande legale horecavestigingen op de verbeelding aangegeven. De horecavestiging op Willemsparkweg 74 heeft een bouwvergunning gekregen voor het verbouwen en gebruiken van het pand, waarbij het Dagelijks Bestuur gehouden was deze te verlenen, aangezien de aanvraag niet in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Het Dagelijks Bestuur hanteert geen beleid om bestaande legale horecavestigingen weg te bestemmen. Indien obers nu buitenom lopen om eten te serveren, kan dit betekenen dat Willemsparkweg 70-72 in gebruik wordt genomen als horecavestiging. Dit is niet vergund en het stadsdeel is tot handhaving overgegaan. Tegen deze handhaving loopt momenteel een beroepszaak, waarbij de door de exploitant aangevraagde voorlopige voorziening is afgewezen door de voorzieningenrechter. De definitieve uitspraak op het beroep tegen de handhaving kan ertoe leiden dat het bestemmingsplan (alsnog) wordt aangepast.
- f) De bouwplannen van de Banstraat en/of Hondecoeterstraat zijn niet opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. De contouren van de bestaande bebouwing is opgenomen in de verbeelding, alleen de hoogte kan verschillen met de bestaande situatie, vanwege de goot- en bouwhoogteregeling die generiek voor het gehele plangebied is ingesteld. Op het moment dat er voldoende concreet zicht bestaat op de realisatie van een project, dan wordt dit meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Voor wat betreft Hondecoeterstraat 10 is de bouwvergunning inmiddels verleend, waardoor het ontwerpbestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt hierop aangepast zal worden. Het project Banstraat 23-27 is nog niet concreet genoeg om dit mee te nemen in het bestemmingsplan, waardoor hiervoor een aparte procedure doorlopen wordt. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 7.
- g) Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (op 1 juli 2008) zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd in de wet. Toen is o.a. ook de term 'plankaart' vervangen door 'verbeelding'. Per 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan dat in ontwerp tervisie wordt gelegd, digitaal raadpleegbaar te zijn. Dit betekent dat de plankaart, zoals deze totnogtoe gebruikt werd, niet langer zal bestaan als juridisch bindend document. De digitaal raadpleegbare plankaart wordt *verbeelding* genoemd. Het enige verschil is dat een plankaart van papier is en een verbeelding alleen via de computer raadpleegbaar is. Wel zullen er papieren

uitdraaien van de verbeelding blijven bestaan, maar deze kaart is minder duidelijk dan de verbeelding en niet juridisch bindend.

- h) Zie beantwoording opmerking a inspraakreactie adressant 64.
- i) De gebruikte wijze van bestemmen maakt geen terrassen of bedrijfsmatig gebruik van de tuin mogelijk (zie beantwoording opmerking b). Er kan zelfs geconcludeerd worden dat de bestaande regelingen in bepaalde vigerende plannen ruimer zijn dan zoals ze voorgesteld worden in het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt. In het bestemmingsplan Museumplein e.o. staat: “Binnen de bestemming Tuinen I en Tuinen II vallen alle binnenterreinen, dat wil zeggen dat in deze bestemming veel verschillend gebruik voor zal komen zoals schoolterreinen, *bedrijfsgebruik*, recreatief gebruik en parkeren waar dit met een nadere aanduiding is toegestaan”.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft *geen* aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

67. Adressant 67

Inspraakreactie:

- a) Er wordt sinds 1970 geparkeerd op het terrein achter en naast het pand aan Honthorststraat 9. Het overgangsrecht van bestemmingsplan Museumplein 1995 grijpt terug op het overgangsrecht van bestemmingsplan Museumplein e.o. Het overgangsrecht uit dat bestemmingsplan grijpt terug op de Villaverordering uit 1935, waarin parkeren werd toegestaan. Het gebruik van het terrein als parkeerplaats valt daarmee onder het overgangsrecht.
- b) Omdat het stadsdeelbestuur op de hoogte was van het gebruik van de tuin (ten behoeve van het parkeren van drie voertuigen) en met het voorontwerpbestemmingsplan dit gebruik niet positief bestemd wordt, wordt dit vertrouwen geschonden.
- c) Bovendien is het in strijd met de rechtszekerheid om het gebruik dat al zo lang onder het overgangsrecht valt, niet in het bestemmingsplan positief te bestemmen, mede gezien het feit dat niet te verwachten is dat dit gebruik binnen de planperiode zal eindigen.
- d) In de toelichting van het voorontwerp is terecht opgemerkt dat de parkeerdruk in het plangebied hoog is. Het huidige gebruik heeft een vermindering van de parkeerdruk op de naaste omgeving tot gevolg, aangezien de werknemers geen gebruik hoeven te maken van de schaarse openbare parkeerplaatsen.
- e) Het pand Honthorststraat 9 is onjuist op de plankaart van het voorontwerp weergegeven. Op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan “Museumplein 1995” is een aanbouw weergegeven. De aanbouw is tevens feitelijk ter plaatse aanwezig. Ten onrechte is dit niet weergegeven op de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan.

Beantwoording

De inspraakreactie is inhoudelijk gelijk aan de inspraakreactie van adressant 61, met dien verstande dat het hier gaat om Honthorststraat 9. Er wordt verwezen naar beantwoording van inspraakreactie 61.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft deels aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De aanbouw naast het pand op Honthorststraat 9 zal worden opgenomen in de verbeelding. Voor wat betreft parkeren zal nu op de verbeelding de feitelijke situatie opgenomen worden, als gevolg van de overweging van het Dagelijks Bestuur om bekende (langdurige) situaties waarbij de tuin in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt als parkeerplaats.

68. Adressant 68

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 19. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

69. Adressant 69

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 19. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

70. Adressant 70

Inspraakreactie:

- a) Voor de gebruikers van de kantoren aan het Museumplein is het van belang dat de opritten kunnen gebruiken als parkeergelegenheid. Deze gronden hebben de bestemming 'tuin' gekregen. Het verbieden van parkeren biedt geen garantie dat de tuinen groen zijn. Een balans tussen parkeerplekken en groen is voor iedereen van belang.
- b) De uitbreidingen van het Van Goghmuseum, het stedelijk museum en de ontwikkelingen van ING Vastgoed hebben het symmetrische karakter en de zichtlijnen van het plein sterk aangetast. Verzocht wordt een halt toe te roepen aan een verdere inkleuring van groene vlekken op de stadskaart.
- c) De onderdoorgang van het Rijksmuseum vormt een essentieel onderdeel van de verkeersstromen rond het plein. Deze onderdoorgang is van groot belang voor de levendigheid van het plein.
- d) Verzocht wordt voor meer logische verkeersstromen te zorgen. Voetgangers die van het Concertgebouw naar de Friesland bank lopen, belanden op een fietspad. Bovendien zijn de Tenierstraat en Van Mereveldstraat nagenoeg onbereikbaar vanaf de Van Baerlestraat.
- e) Verzocht wordt de veiligheidsmaatregelen rond het Amerikaanse Consulaat, voor zover gelegen buiten de kadastrale kavel, in te perken. De zuidwestelijke kan van het plein is lastig te bereiken en de fysiek getroffen maatregelen (hekken, betonblokken e.d.) zijn niet fraai.
- f) Verzocht wordt de hondenuitlaatplekken beter in te richten, door de faciliteiten te verbeteren.

Beantwoording:

- a) Zie beantwoording van de inspraakreacties van adressanten 61 en 67. Daar waar het bekend is dat de tuin in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt als parkeerplaats, zal dit op de verbeelding worden opgenomen. Hierin wordt eveneens meegenomen dat een deel van de tuin gebruikt kan worden als oprit..
- b) Het bestemmingsplan maakt geen extra ontwikkelingen op het plein meer mogelijk. Het stadsdeel is samen met de centrale stad bezig met het opstellen van een visie voor het Museumplein. De aspecten die de inspreker noemt, vormen hier een onderdeel van. Over wanneer deze visie gereed is, en wanneer dit leidt tot het nemen van maatregelen met betrekking tot de inrichting, is nu geen duidelijkheid te geven.
- c) De onderdoorgang bij het Rijksmuseum wordt behouden. In het bestemmingsplan is er een aanduiding 'onderdoorgang' opgenomen, waarmee tot een hoogte van 5 meter geen bovengrondse bebouwing mag worden opgericht.

d t/m f

De genoemde aspecten onder c t/m f hebben allemaal betrekking op de daadwerkelijke inrichting van het plein en de directe omgeving daarvan. Met een bestemmingsplan worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden van gronden geregeld, waarmee een kader gecreëerd wordt voor het gebruik. Een bestemmingsplan kan de concrete inrichting van het plein niet in detail regelen. Hiervoor heeft het stadsdeel andere 'instrumenten' tot haar beschikking. Te denken aan een inrichtingsplan en/of een beeldkwaliteitplan. Deze aspecten van de inspraakreactie kunnen dus in het kader van het bestemmingsplan traject niet beantwoord worden.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

71. Adressant 71

Inspraakreactie:

Verzocht wordt de opgenomen goot- en bouwhoogten voor de panden aan de Ruysdaelstraat 77 t/m 89 te verhogen, conform de bouwverordening. Inspreker heeft een bouwvergunning ingediend (126-5529) voor deze panden. Het nieuwbouwplan is inmiddels goedgekeurd door de welstand en het dagelijks bestuur heeft de intentie uitgesproken om medewerking te verlenen aan het plan (2009/23424).

Beantwoording:

In de brief van het stadsdeel (met kenmerk 2009/23424, d.d. 19 november 2009) het Dagelijks Bestuur de *intentie* uitgesproken medewerking te verlenen aan de plannen. In de brief wordt aangegeven wat de aandachtpunten zijn van het ontwerp. Daarbij is aangegeven welke acties nog door de initiatiefnemer ondernomen moeten worden, om succesvol de juridisch-planologische procedure (artikel 19, lid 2 WRO-procedure) te doorlopen. In de brief wordt nadrukkelijk aangegeven dat het stadsdeel in november 2009 *geen* garantie kon geven dat de bouwvergunning verstrekt wordt.

De benodigde artikel 19, lid 2, WRO-procedure is gestart. Nadat er een ontwerpbesluit genomen wordt door het stadsdeel, zal er een verklaring van geen bezwaar aangevraagd moeten worden. Pas als deze verklaring ontvangen is, en nadat de zienswijze termijn afgelopen is, is er zicht op een succesvol af te ronden procedure. Het plan wordt dan alsnog opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft *geen* aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

72. Adressant 72

Inspraakreactie:

- a) Verzocht wordt de bouwhoogten in het bestemmingsplan aan te passen overeenkomstig de huidige situatie. Het voorontwerp bestemmingsplan is momenteel in strijd met de Keuzenotitie. Hiermee komt de karakteristieke architectuur in gevaar. Verzocht wordt de bouwhoogten in het bestemmingsplan per pand, conform de huidige situatie op te nemen.
- b) Verzocht wordt de bestemming van het pand aan de Jan Willem Brouwersstraat 12 te wijzigen. Hier wordt momenteel gewoond en er is geen aanleiding om de bestemming te wijzigen in een gemengde bestemming.
- c) Wat is de status van de UMTS antennes op het dak van het Inner Hotel in het bestemmingsplan?

Beantwoording:

- a) Verwezen naar de beantwoording, zoals gegeven bij inspraakreactie 17.
- b) Uit de inventarisatie voor het voorontwerp bestemmingsplan is gebleken dat hier een kantoor gevestigd was. Conform het geldende bestemmingsplan 'Vondelpark – Concertgebouwbuurt' dient het pand gebruikt te worden ten behoeve van maatschappelijke functies of voor woondoeleinden. Het stadsdeel acht het van belang dat maatschappelijke functies behouden blijven. Daarom is het van belang dat met het nieuwe bestemmingsplan maximaal aangesloten wordt bij de rechten die nu gelden. Met de bestemming GD1, met nadere aanduidingen 'dienstverlening' en 'wonen' wordt dit maximaal bereikt. Het gehele pand mag hiermee ten behoeve van wonen gebruikt worden.
- c) Het nieuwe bestemmingsplan maakt een overschrijding van de maximale bouwhoogte met maximaal 5 meter mogelijk, ten behoeve van een antennemast voor mobiele telefonie en andere (ondergeschikte) onderdelen. Dit kan pas, nadat het dagelijks bestuur een ontheffing hiervoor heeft verleend.
Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt binnen het stadsdeel nagegaan of er een vergunning verleend is voor de UMTS antennes. Indien blijkt dat er geen vergunning verleend is, zal het stadsdeel op handhaving overgaan.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft deels aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

73. Adressant 73

Inspraakreactie:

- a) Met betrekking tot de begrippen:
- Verbeelding: deze term wordt niet juist gebruikt. Verzocht wordt de terminologie in de regels en op de daarbij behorende kaarten op elkaar af te stemmen.
 - Dakterras: verzocht wordt deze term op te nemen. Deze zijn vaak goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Verzocht wordt aan te geven hoe een dakterras gerealiseerd mag worden.
 - Bijzondere bouwlaag: verzocht wordt de termen kelder, souterrain en kap nader te definiëren. Bij de kap graag aangeven of er een bebouwingspercentage geldt en wat de dakhelling mag zijn. Zonder deze toevoeging kan de goothoogte gelijk zijn aan de bouwhoogte.
 - Goothoogte en bouwhoogte: deze worden niet gedefinieerd. Verzocht wordt dit wel te doen.
 - Dakopbouw: deze definitie moet aangevuld worden met de toegestane maten en waar deze zich mag bevinden op het dak.
- b) Met betrekking tot de algemene ontheffing: artikel 20 e verwijst naar 20 c. Dit klopt niet. Dit moet 20 d zijn.
- c) Met betrekking tot de toelichting, pagina 83:
- Het Duivelseiland is de bebouwing tussen de Ruysdaelstraat, Roelof Hartplein en de Roelof Hartstraat. De Ceintuurbaan hoort hier niet toe. De blokken AJ 21 t/m 26 horen niet bij het Duivelseiland, maar horen bij het gebied als bedoeld onder 6 (pagina 84 van de toelichting).
 - Het Noordelijk Amstelkanaal bestaat niet. Dit moet zijn 'Noorder Amstelkanaal'.
- d) Algemeen:
- Stem de terminologie in de regels en de toelichting af op de terminologie op de kaarten. De aanduidingen die op de kaarten en de legenda voorkomen, dienen ook terug te komen in de regels.
 - De 'begrippen' dienen per bestemming in bouwregels vertaald te worden.
- e) Plankaart 3:
- De bebouwingsgrenzen van het blok Nicolaas Maesstraat, Joh. Vermeerstraat, Frans van Mierisstraat en de Van Baerlestraat zijn niet juist weergegeven. Bovendien zijn de uitbouwen maximaal 3,5 meter hoog. Op de kaart worden deze uitbouwen tot het hoofdvolume gerekend, waarmee de bouwhoogte maximaal 17,5 meter kan worden.
 - Het is niet wenselijk dat de goot- en bouwhoogten van de wanden aan de Nicolaas Maesstraat en de Frans van Mierisstraat één zelfde hoogte op te nemen.
 - De panden aan de Nicolaas Maesstraat 35 – 45 en 47 – 63 hebben geen kapverdieping. Dit is bewust gedaan voor de bezonning in het middengebied. Het mogelijk maken van een complete kapverdieping is hier niet wenselijk. Diverse plannen hiervoor zijn gesneuveld in de welstand. Verzocht wordt om de goot- en de bouwhoogte hier op 14,5 meter vast te leggen.
 - De panden aan de Frans van Mierisstraat 55 -61 hebben geen kapverdieping. Deze panden hebben de architectonische orde 2. Op deze panden kan dus geen kap komen! Verzocht wordt om de goot- en de bouwhoogte hier op 16 meter vast te leggen.
 - De panden aan de Frans van Mierisstraat 63 -69 heeft dezelfde hoogte als de even-zijde van de Frans van Mierisstraat. Een goothoogte van 14,5 meter en een bouwhoogte van 17,5 meter.
 - Nicolaas Maesstraat 43: hier is alleen een maatschappelijke functie op de begane grond; op de verdiepingen wordt gewoond. Ligt de bestemming GD-1 (m) dan niet meer voor de hand?
 - Nicolaas Maesstraat 65: hier wordt gewoond. Verzocht wordt de bestemming te wijzigen in 'wonen'.

- Van Baerlestraat 69 -79: alle achtertuinen zouden de aanduiding (w) moeten krijgen.
- Frans van Mierisstraat 34: hier staat de aanduiding 'sgd-abl', maar dit pand heeft dezelfde bestemming als nr. 10. Verzocht wordt de aanduiding 'sh-ho' op te nemen voor nr. 34.
- Frans van Mierisstraat 50: hier staat de aanduiding GD-1. Dit zou 'W' moeten zijn.
- De bestemming van de straten Joh. Vermeerstraat en de Nicolaas Maesstraat is onduidelijk.

Beantwoording:

- a) Met betrekking tot de begrippen:
- Verbeelding: het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat een 'verbeelding' een wettelijk onderdeel van een bestemmingsplan dient te zijn. De terminologie wordt op elkaar afgestemd.
 - Dakterras: dakterrassen op de hoofdbebouwing verhogen het woon- of verblijfsgenot, terwijl de ruimtelijke invloed op de omgeving over het algemeen beperkt is. Daarbij dient het hekwerk terug te springen ten opzichte van de dakrand/oorspronkelijke voor- en achtergevel. In het verleden werd hierbij een afstand van 2 meter aangehouden, bovendien gemeten vanaf de oorspronkelijke voor- en achtergevel. In de op 26 mei 2004 vastgestelde welstandsnota wordt echter een afstand van 1,20 meter aangehouden, gemeten vanaf de dakrand. Bij het aanhouden van deze afstand tot de dakrand, is een hekwerk van maximaal 1,20 meter vanaf de straatzijde niet of nauwelijks te zien. Tevens wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 40, onder d.
 - Bijzondere bouwlaag: de drie genoemde termen worden allen nader gedefinieerd. De kap wordt daarbij gedefinieerd als een dakconstructie, welke bestaat uit ten minste één hellend dakvlak. Hiermee wordt voorkomen dat de goothoogte gelijk is aan de bouwhoogte (en dus dat er een extra volwaardige bouwlaag gerealiseerd kan worden). Dit is afdoende. Het opnemen van dakhellingen is niet wenselijk, gezien de veelvoud aan verschillende dakconstructies die voorkomen in het stadsdeel.
 - Goothoogte en bouwhoogte: deze termen zijn beschreven in artikel 2: de wijze van meten. Dit is conform de landelijke richtlijn (de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008, ook wel SVBP2008).
 - Dakopbouw: met de definities mag geen planologie bedreven worden. Dit is daarmee niet de plek voor het opnemen van maten. Indien een dakopbouw (de ontsluiting van het dakterras) de maximale bouwhoogte overschrijdt, is het dagelijks bestuur bevoegd om hier ontheffing (= afwegingsmoment) voor te verlenen. Dit is geregeld in artikel 20 van het voorontwerp bestemmingsplan. Het stadsdeel acht het opnemen van maximale oppervlakten maten niet nodig.
- b) Met betrekking tot de algemene ontheffing: het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie.
- c) Met betrekking tot de toelichting:
- Ligging Duivelseiland: de toelichting wordt conform de inspraakreactie aangepast.
 - De toelichting wordt overeenkomstig de inspraakreactie aangepast.
- d) Algemeen:
- Op de kaarten zelf wordt gewerkt met afkortingen. Deze afkortingen worden in de legenda verklaard; hier worden de afkortingen uitgeschreven. In de regels wordt verwezen naar de 'uitgeschreven termen', zoals deze zijn opgenomen in de legenda. Dit is conform het SVBP2008.
 - De bouwregels in de diverse bestemmingen geeft aan wat de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten zijn. Daarbij wordt tevens aangegeven waar gebouwen toegestaan zijn (in de vorm van de opgenomen bouwvlakken).
- e) Plankaart 3:
- De bebouwingsgrenzen van het blok Nicolaas Maesstraat, Joh. Vermeerstraat, Frans van Mierisstraat en de Van Baerlestraat: naar aanleiding van de inspraakreactie wordt het

bestemmingsplan aangepast, waarmee de aanbouwen in het blok maximaal 3 meter hoog mogen zijn.

Met betrekking tot de diverse opmerkingen over de hoogte, wordt verwezen naar de beantwoording van adressant 17. Voor het blok 'Nicolaas Maesstraat, Joh. Vermeerstraat, Frans van Mierisstraat en de Van Baerlestraat' betekent dit dat de aanwezige orde 2-panden in dit blok een aanduiding hebben gekregen, waarmee de cultuurhistorische waarde beschermd worden. De feitelijke bouwhoogte geldt als maximale bouwhoogte.

- Nicolaas Maesstraat 43: het pand heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Hiermee wordt wonen op de verdieping uitgesloten. In het vigerende bestemmingsplan Museumplein e.o. heeft het pand een woonbestemming. De eerste bouwlaag mag gebruikt worden ten behoeve van maatschappelijke functies, kantoren, bedrijven en logeerinrichtingen. Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bestemmingsplan aangepast, waarmee het bestaande gebruik (maatschappelijk functie in de plint en wonen op de verdieping) mogelijk wordt gemaakt.
- Nicolaas Maesstraat 65: het pand heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Gemengd-1'. Wonen op de verdieping is binnen deze bestemming mogelijk. De plint zou conform deze bestemming in gebruik moeten zijn ten behoeve van detailhandel. Dit is niet het geval. Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt het bestemmingsplan aangepast, waarmee wonen ook in de plint mogelijk wordt gemaakt.
- Van Baerlestraat 69 -79: de aanduiding (w) betekent dat in de plint nu gewoond wordt. Naar aanleiding van de inspraakreactie is nogmaals bekeken wat het gebruik in de plint is. Geconstateerd is dat ook op de nummers 71 en 77 in de plint gewoond wordt. De aanduiding (w) wordt ook voor de huisnummers 71 en 77 opgenomen.
- Frans van Mierisstraat 34: abusievelijk is de aanduiding (sh-ho) niet opgenomen. Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt deze aanduiding opgenomen voor het pand aan de Frans van Mierisstraat 34.
- Frans van Mierisstraat 50: het pand heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Gemengd-1'. Wonen op de verdieping is binnen deze bestemming mogelijk. De plint zou conform deze bestemming in gebruik moeten zijn ten behoeve van detailhandel. Dit is niet het geval. Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt het bestemmingsplan aangepast, waarmee wonen ook in de plint mogelijk wordt gemaakt.
- De Joh. Vermeerstraat heeft de bestemming 'verkeer' en de Nicolaas Maesstraat heeft de bestemming 'verkeer-verblijf'. De kaarten zullen verduidelijkt worden.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft deels aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

74. Adressant 74

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 19. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

75. Adressant 75

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 12. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

76. Adressant 76

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 12. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

77. Adressant 77

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 12. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

78. Adressant 78

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 65. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

79. Adressant 79

Inspraakreactie:

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 66. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

80. Adressant 80

Inspraakreactie:

- a) Onduidelijk is of de ter inzage legging van het concept bestemmingsplan een officiële tervisielegging op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening betreft. De officiële procedure is niet op de website van het stadsdeel terug te vinden.
- b) Het pand aan de Willemsparkweg 113 is aangemeld bij Historisch Erfgoed Logies Nederland. Het is een historisch waardevol pand met een 'Bed & Breakfast' functie. Het gebruik omvat meer dan 60 m². Verzocht wordt dit gebruik voort te mogen zetten. Het stadsdeel heeft aangegeven dat dit gebruik binnen de logiesverordening valt en dat er geen speciale vergunning voor vereist is.
- c) Verzocht wordt om de opbouwen op platte daken, en de daarbij behorende omheiningen, niet mogelijk te maken. Deze ontsieren de buurt. Verwezen wordt naar de mogelijkheden in de Indische buurt.
- d) Verzocht wordt beschermende bepalingen op te nemen m.b.t. de instandhouding van het huidige historische karakter van, in ieder geval, de voorgevels, nu zoveel panden in verschillende straten een gemengde bestemming hebben gekregen.

Beantwoording:

- a) Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 6 november 2009 t/m 17 december 2009 ter inzage gelegen op grond van de inspraakverordening. Dit is een fase, *voorafgaand* aan de wettelijke procedure, zoals deze voorgeschreven wordt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op de website van het stadsdeel is in het kort de algemene procedure van een bestemmingsplan beschreven.
- b) Het pand aan de Willemsparkweg 113 heeft de bestemming 'Gemengd – 2', met de aanduiding (wonen), gekregen. Binnen deze bestemming is een 'Bed & Breakfast' van maximaal 60 m² mogelijk. Naar aanleiding van de inspraakreactie, zal het bestemmingsplan aangepast worden, waarmee het huidige gebruik voortgezet kan worden.
- c) Dakterrassen op de hoofdbouw verhoging het woon- of verblijfsgeot, terwijl de ruimtelijke invloed op de omgeving over het algemeen beperkt is. Daarbij dient het hekwerk echter wel duidelijk terug te springen ten opzichte van de dakrand/oorspronkelijke voor- en achtergevel. In het verleden werd hierbij een afstand van 2 meter aangehouden, bovendien gemeten vanaf de oorspronkelijke voor- en achtergevel. In de op 26 mei 2004 vastgestelde welstandsnota wordt echter een afstand van 1,20 meter aangehouden, gemeten vanaf de dakrand. Bij het aanhouden van deze afstand tot de dakrand, is een hekwerk van maximaal 1,20 meter vanaf de straatzijde niet of nauwelijks te zien.
- d) Het feit dat er meer detailhandel wordt toegestaan, betekent zeer waarschijnlijk dat de voorgevels daartoe worden ingericht. Op deze wijze is het ook duidelijk dat het een winkelstraat betreft en wordt de functionele verbinding tussen de P.C. Hooftstraat, Van Baerlestraat en de Cornelis Schuytstraat ook visueel tot stand gebracht. Op het moment dat er een functiewijziging plaatsvindt, zal dit echter ook getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand. Op het moment dat er geoordeeld dat er niet aan deze redelijke eisen voldaan kan worden, zal de vergunning tot het verbouwen van de voorgevel geweigerd worden.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft deels aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

81. Adressant 81

Inspraakreactie:

- a) Voor Valeriusplein 6 geldt sinds 1 november 1999 een bestemming ‘verpleeginrichting’. Inspreker maakt bezwaar tegen de volgende aspecten van het voorontwerpbestemmingsplan:
1. De bestemming is niet in overeenstemming met de aanwezige verpleeginrichting;
 2. De bouwgrenzen komen niet overeen met de werkelijk (en historische) situatie;
 3. De opgenomen goot- en bouwhoogten van Valeriusstraat 180 en Valeriusplein 6 zijn niet juist (voor Valeriusplein 6: nok op 20,2 meter, een plat dak op 19,2 meter en een goot op 16,5 meter. Voor Valeriusstraat 180: plat dak op 18 meter en een goothoogte op 15,5 meter). Verzocht wordt om deze bebouwingsvoorwaarden op te nemen in het op te stellen ontwerpbestemmingsplan.
- b) Verzocht wordt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de genoemde panden ten behoeve van wonen. Dit met het oog op hergebruik van de percelen.
- c) Verzocht wordt om de bestemming voor Valeriusstraat 180 te wijzigen in ‘maatschappelijk’.

Beantwoording:

- a) Voor de beantwoording geldt:
1. Er zijn landelijke standaarden vastgesteld voor ruimtelijke plannen. Een onderdeel daarvan is de ‘Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 ‘(SVBP2008). Deze geeft aan dat een zorginstelling (en andere welzijns- en gezondheidsinstellingen) binnen de bestemming ‘maatschappelijk’ valt. In het voorontwerp bestemmingsplan heeft de verpleeginrichting de bestemming ‘maatschappelijk’ gekregen, waarbinnen maatschappelijke dienstverlening mogelijk is.
 2. De bouwgrenzen van de panden aan het Valeriusplein 6, worden aangepast. Aansluitend aan het bouwvlak wordt een bouwvlak voor de aanbouw opgenomen.
 3. Voor wat betreft de goot- en de bouwhoogten: de drie panden mogen, op grond van het nu geldende bestemmingsplan, een goothoogte van maximaal 14 meter en een bouwhoogte van maximaal 17 meter hebben. Uit de inventarisatie, die uitgevoerd is voor het bestemmingsplan, is een iets hogere bouwhoogte gebleken. Deze maten zijn opgenomen in het bestemmingsplan
- b) Panden met een maatschappelijke bestemming worden maximaal beschermd, omdat het aantal panden met een dergelijke bestemming steeds kleiner wordt, terwijl de behoefte aan maatschappelijk in te vullen ruimte blijft bestaan. Maatschappelijke instellingen hebben doorgaans minder te besteden en kunnen niet of nauwelijks concurreren met kantoren, woningen of detailhandel. Omdat maatschappelijke voorzieningen bijdragen een goed woon- en leefklimaat, is het noodzakelijk dat ook deze instellingen kunnen beschikken over ruimte. Het belang van het realiseren van woningen wordt daaraan ondergeschikt geacht.
- c) Het bestemmingsplan wordt conform de inspraakreactie aangepast. Het pand aan de Valeriusstraat 180 krijgt bestemming ‘maatschappelijk’.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft (op onderdelen) aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

82. Adressant 82

Inspraakreactie:

Verzocht wordt om de parkeervoorziening in de tuin aan De Lairessestraat 57, zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan, te behouden.

Beantwoording:

De parkeervoorziening in de achtertuin aan De Lairessestraat 57 blijft behouden in het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

83. Adressant 83

Inspraakreactie:

- a) Het horecabeleid maakt onderscheidt in categorie 4a en 4b. Deze differentiatie is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Verzocht wordt dit wel te doen.
- b) Aan de Cornelis Schuytstraat 8 is een brasserie catering (dagzaak) gevestigd. Dit is dus geen categorie 3, maar een horecacategorie 4.
- c) Willemsparkweg 163: deze zaak is ten onrechte als categorie 3 aangemerkt. Dit is een categorie 4.
- d) Op de kruising Willemsparkweg / Cornelis Schuytstraat zijn nu 3 horecavestigingen, waarmee het maximum (zoals aangegeven in het horecabeleid) is bereikt.
- e) Cornelis Schuytstraat 50: dit is een categorie 4b bedrijf. Deze mist op de kaart.
- f) Johannes Verhulststraat 107: deze zaak is ten onrechte als categorie 3 aangemerkt. Dit is een categorie 4b.
- g) Johannes Verhulststraat 104: het bestemmingsplan heeft dit pand aangemerkt als hotel. Hier is een restaurant gevestigd, categorie 4a.
- h) Aan het plein Johannes Verhulststraat / Cornelis Schuytstraat zijn nu 3 horecavestigingen, waarmee het maximum (zoals aangegeven in het horecabeleid) is bereikt.
- i) Verzocht wordt alle mogelijkheden tot een horecavestiging in GD-1 te schrappen rond de Johannes Verhulststraat / Cornelis Schuytstraat en de Willemsparkweg / Cornelis Schuytstraat.
- j) Verzocht wordt de mogelijkheid tot horecavestiging te beschrijven in het bestemmingsplan voor alle GD-bestemmingen met daarbij een verwijzing naar het horecabeleid.
- k) Horeca wordt in diverse GD- bestemmingen optioneel opgenomen. Dit kan strijdig zijn met het vastgestelde Horecabeleid.
- l) Verzocht wordt de plankaarten te controleren op fouten:
 - Johannes Verhulststraat 102: dit is een woonhuis; hier is geen horeca aanwezig.
 - Johannes Verhulststraat 64: dit is een restaurant (categorie 4a) en geen hotel.
 - Johannes Verhulststraat 156: dit is een restaurant (categorie 4a) en geen hotel.
 - Valeriusstraat 86: dit is een restaurant (categorie 4a) en geen hotel.
- m) De Jacob Obrechtstraat is een 30 km weg en geen 50 km-weg. Verzocht wordt deze straat als woonstraat aan te merken.
- n) De opgenomen goot- en bouwhoogten in het bestemmingsplan tasten het woongenot van de bewoners aan. Het bestemmingsplan lijkt in strijd te zijn met de eerder opgestelde Keuzenotitie. Verzocht wordt de bouwhoogten per pand, conform bestaande situatie, op te nemen.
- o) Het bevreemdt de inspreker dat het bestemmingsplan niets kan regelen over de groei van bomen. Is er een mogelijkheid om hiervoor een kader te scheppen?

Beantwoording:

Algemeen:

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de aanwezige horecavestigingen met een nadere aanduiding opgenomen op de verbeelding. Uitbreidingen zijn niet mogelijk gemaakt met het voorontwerp.

Het Horecabeleid is op 25 november 2009 door de stadsdeelraad, met instemming van de burgemeester, vastgesteld. Ten tijde van deze vaststelling lag het voorontwerp bestemmingsplan voor het Museumkwartier en Valeriusbuurt al ter inzage. Dit betekent dat het Horecabeleid nog

niet verwerkt is in het bestemmingsplan. Het horecabeleid wordt verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het horecabeleid wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en zal bij de wijzigingsvoorwaarden (ten behoeve van de uitbreidingsmogelijkheden) als voorwaarde opgenomen worden.

Aanvullend op het voorgaande, met betrekking tot het genoemde onder b t/m h en l:

Deze worden conform de inspraakreactie aangepast in het bestemmingsplan.

Het Horecabeleid geeft geen uitbreidingsmogelijkheden voor horeca in de Cornelis Schuytstraat (er wordt wel een uitbreiding van de horeca toegestaan voor de Emmastraat). Voor het deel van opmerking '1' waar melding wordt gemaakt van een restaurant op Valeriusstraat 86, wordt het bestemmingsplan niet als zodanig aangepast. Hier is namelijk een wijnhandel aanwezig, hetgeen past in de bestemming GD-1 die het heeft in het voorontwerpbestemmingsplan.

- i) Horeca is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (h). Dit zijn bestaande horecavestigingen. Een verdere uitbreiding is alleen mogelijk, indien er op grond van het horecabeleid een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Voor het plein 'Johannes Verhulststraat / Cornelis Schuytstraat' wordt geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee derhalve het aantal horecavestigingen niet zal uitbreiden.
- m) De maximale rijnsnelheid op de Jacob Obrechtstraat is 30 km / uur. Daarom heeft deze straat in het bestemmingsplan een bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' gekregen. Een bestemming die past bij het karakter van de weg.
- n) Verwezen wordt naar de beantwoording van inspraakreactie 17.
- o) Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn overheden verplicht om gebruik- en bouwmogelijkheden van gronden vast te leggen. Bomen zijn geen bouwwerken. Daarom vallen deze buiten het bereik van de Wro. Overigens wordt middel het Bomenbeleidsplan en het Bomenstructuurplan van het voormalige stadsdeel Oud-Zuid voldoende bescherming geboden voor bomen, wat niet aanvullend in het bestemmingsplan geregeld hoeft te worden.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

84. Adressant 84

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 19. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

85. Adressant 85

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 12. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

86. Adressant 86

Inspraakreactie:

De Keuzenotitie bevestigt de uitkomst van de enquête, namelijk '*het nieuwe bestemmingsplan heeft een overwegend beheerskarakter en heeft niet tot doel om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken*'. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt bijna een substantiële verhoging van vrijwel alle panden mogelijk.

Verzocht wordt de goot- en bouwhoogten aan te passen en per pand vast te leggen, conform de bestaande situatie. De hoogten, die zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, brengt de karakteristieke architectuur van de buurt in gevaar. Het bestemmingsplan is bovendien in strijd met de Keuzenotitie.

Beantwoording:

In de keuzenotitie is besloten om aan te sluiten bij de bestaande *rechten*; bouwrechten uit het nu geldende bestemmingsplan. Indien bestaande panden hoger zijn dan de geldende rechten, worden de bestaande hoogten opgenomen (voor deze panden is in het verleden een vrijstellingsprocedure voor gevolgd). Het overnemen van bestaande rechten wordt niet beschouwd als het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording en conclusie van de inspraakreactie van adressant 17.

Conclusie:

Zie adressant 17.

87. Adressant 87

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreacties onder 17 en 86. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

88. Adressant 88

Inspraakreactie:

Deze inspraakreactie omvat een verzameling van diverse opmerkingen uit de buurt:

- a) Verzocht wordt de goot- en bouwhoogten per pand op te nemen in het bestemmingsplan. De diversiteit in bouwhoogte is aangenaam. Een bouwblok met dezelfde hoogte tast de architectonische architectuur van de buurt aan.
- b) Het bestemmingsplan is in strijd met de opgestelde Keuzenotitie.
- c) Verzocht wordt de hoogbouw (in o.a. de Banstraat, de Hondecoeterstraat en de Amstelveenseweg) een halt toe te roepen.
- d) Het bestemmingsplan maakt ontwikkelingen (functies) mogelijk, welke het woongenot beperken. Dit door het geluid dat diverse machines maken (behorende bij niet-woonfuncties in bv de Cornelis Schuytstraat).
- e) Verzocht wordt om nieuwe bebouwing ook laag te houden, indien de aanwezige, bestaand bebouwing ook laag is. Maak geen nieuwe hoogbouw mogelijk (op bijvoorbeeld de locatie van de Bangarage).
- f) Verzocht wordt om de lelijke ‘telefooncellen’ op de daken niet maatgevend te laten zijn voor de bouwhoogte.

Naast de diverse ontvangen reacties is er aansluitend de volgende inspraakreactie geleverd:

- g) Verzocht wordt de goot- en de bouwhoogte van het blok, aangeduid als AH-32, per pand of per straatwand vast te leggen en niet voor het hele blok. In het bestemmingsplan zijn nu hoogten opgenomen die niet eens voorkomen in het blok. De reden dat er een hoogte is opgenomen, hoger dan de gemiddelde hoogte, heeft te maken met de plannen die het stadsdeel heeft voor de Banstraat 23-27. Een bouwplan dat door de commissie Ruimte en Wonen (d.d. 10 november 2009) als te massaal en ongewenst is betiteld.
- h) De opgenomen goot- en bouwhoogte voor het blok AH-32 is in strijd met de keuze die is gemaakt in de Keuzenotitie. Het blok is gelegen in ‘zone A’ en is daarmee te beschouwen als een dragende structuur van een (potentieel) beschermd stadsgezicht. De Banstraat heeft tevens de hoogst gewaardeerde stedenbouwkundige zone (zone A). De Lairessestraat 33 – 51 behoren bovendien tot panden die de hooggewaarde architectonische orde 2 hebben. Orde 2 zijn monumentwaardige bouwwerken. Daarom zal de bouwhoogte per pand (of per wand) vastgelegd moeten worden.
- i) Een uitbreiding van bebouwing in de binnentuinen wordt in het bestemmingsplan niet wenselijk geacht. De opgenomen bouwmogelijkheden voor Banstraat 23 – 27 zijn hier strijdig mee. Op het perceel wordt (op bestemming ‘tuinen 2’) een goothoogte toegestaan van 14,5 meter en een nokhoogte van 18 meter. Deze hoogten zijn niet in overeenstemming met de huidige situatie.
- j) Door de bestemmingswijziging van ‘tuinen 2’ naar een gemengde bestemming, wordt het mogelijk een parkeerkelder onder het hele perceel te realiseren.

- k) Verzocht wordt de goot- en de bouwhoogte van het perceel Banstraat 23 – 27 vast te leggen op 6,56 meter c.q. 11,61 meter, voor het hoekpand Banstraat / Nicolaas Maesstraat een goothoogte van 10,4 meter en een bouwhoogte van 13,9, voor de panden aan de Nicolaas Maesstraat 130 -138 een bouwhoogte van 14,8 meter en de panden aan De Lairessestraat 33 t/m 51 een bouwhoogte van 12,8 meter.

Beantwoording:

a t/m c en g t/m i:

Verwezen wordt naar de beantwoording van de inspraakreactie van adressant 7 en 17.

- d) Bij het wonen in stedelijke omgeving hoort een bepaalde mate van hinder. Indien dit volledig voorkomen zou moeten worden, betekent dit het verdwijnen van de voor de woonbuurt noodzakelijke voorzieningen. Er dient derhalve altijd een balans te worden gevonden tussen de diverse functies in een gebied, waarbij iedere functie een bepaalde tolerantie ten opzichte van de andere aanwezige functies zal moeten hebben.
- e) Deze opmerking is inhoudelijk gelijk aan opmerking a. Er wordt daarom verwezen naar de beantwoording van die opmerking.
- f) De huisjes voor de toegang van de dakterrassen zijn *niet* maatgevend voor de maximaal toegestane bouwhoogte. Deze dakopbouwen dienen voor de ontsluiting van een dakterras en zijn ondergeschikt van aard. Deze worden met het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt met een ontheffing.
- j) Het bestemmingsplan biedt geen directe bouwtitel voor het realiseren van ondergrondse bouwwerken. Ondergrondse parkeergarages zijn expliciet op de verbeelding opgenomen. Indien er een verzoek komt om een ondergrondse parkeergarage in de tuin te realiseren, dan zal daar (indien er aan meegewerkt wordt) een aanvullende planologisch-juridische procedure voor gevolgd moeten worden.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

89. Adressant 89

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 86. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

90. Adressant 90

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 86. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

91. Adressant 91

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 12. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

92. Adressant 92

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 19. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

93. Adressant 93

Inspraakreactie:

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreacties onder 17 en 86. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

94. Adressant 94

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 19. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

95. Adressant 95

Deze inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie onder 19. Daarom wordt verwezen naar de samenvatting, de beantwoording en de conclusie, zoals daar verwoord.

96. Adressant 96

Inspraakreactie:

Verzocht wordt:

- a) Om geen verdere uitbreiding van de functie ‘maatschappelijke doeleinden’ van de Peetersschool (Richard Holstraat 8) en de gymzaal (Heinzestraat 9) mogelijk te maken. Beide percelen hebben in het bestemmingsplan een bestemming ‘maatschappelijk’ gekregen. Hiermee wordt de vestiging van (meer) kinderopvang mogelijk. Dit levert overlast op. Het betreft met name het gebruik van gronden rondom de school na het sluiten van de school, ten behoeve van de buitenschoolse opvang. Bewoners van het blok AH-41 worden belast met de aanwezigheid van een basisschool, een school voor het voortgezet onderwijs, een synagoge en een gymzaal. Een verdere uitbreiding van maatschappelijke functie is hier niet gewenst.
- b) De bestemming ‘tuinen 1’ achter de gymzaal te behouden.
- c) Verwezen wordt naar het ingediende beroepschrift op het besluit om ontheffing te verlenen van het nu geldende bestemmingsplan, ten behoeve van de naschoolse opvang.

Beantwoording:

- a) Het voorontwerpbestemmingsplan maakt *geen* verdere uitbreiding van maatschappelijke functies mogelijk. Er mag uitsluitend binnen de bouwvlakken gebouwd worden. Het nu geldende bestemmingsplan ‘Richard Holstraat’ mag het pand uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van onderwijs. De overige panden aan de Heinzestraat, het Jacob Obrechtplein, de Richard Holstraat en de Reijnier Vinkeleskade hebben de bestemming ‘maatschappelijke doeleinden’ in het nu geldende bestemmingsplan ‘Museumplein e.o.’. In deze panden zijn diverse maatschappelijke functies mogelijk. Conform de definitie van het voorontwerp bestemmingsplan, zijn binnen de bestemming ‘maatschappelijk’ functies mogelijk als gezondheidszorg, welzijn, sociaal-cultureel, woonzorg, kinderopvang, onderwijs en educatie, sport religie, overheid en vergelijkbare gebieden. Hiermee kan het pand voor meerdere functies gebruikt worden. Hiermee wordt maximaal aangesloten bij de bestemming uit het geldende bestemmingsplan ‘Museumplein e.o.’.

De wijze van bestemmen in het nieuwe bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt is overigens conform de landelijke richtlijn ‘Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008’. Een richtlijn welke o.a. voorschrijft onder welke bestemming een bepaalde functie valt.

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuid ziet geen aanleiding om voor het betreffende perceel *uitsluitend* de onderwijs bestemming te behouden. Het is van belang dat de betreffende panden aan de Heinzestraat, het Jacob Obrechtplein, de Richard Holstraat en de Reijnier Vinkeleskade een breed maatschappelijk gebruik mogelijk maakt.

- b) De gronden buiten het bouwvlak mogen t.b.v. de maatschappelijke functie gebruikt worden (dus speelplein). Dit komt overeen met de huidige gebruiksmogelijkheden. Op deze grond mag dus niet gebouwd worden.
- c) Naar aanleiding van het beroepschrift is er in december 2009 een verweerschrift opgesteld en ingediend bij de Raad van State. Wanneer de zitting is, is nog niet duidelijk. Indien de Raad van State het beroepschrift gegrond bevindt op alle punten, zal dit leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft vooralsnog deels aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan (indien de Raad van State het ingediende beroepschrift op het besluit om ontheffing te verlenen t.b.v. de naschoolse opvang gegrond verklaart, zal het bestemmingsplan conform deze uitspraak aangepast worden).

97. Adressant 97

Inspraakreactie:

- a) Er is duidelijk geformuleerd dat het bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt een beheerplan is, dat in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Tegen deze achtergrond wordt bezwaar gemaakt tegen het perceel Pieter Baststraat 19. Het pand heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming ‘gemengd 1’. In november 2009 is geconstateerd dat er in de eerste bouwlaag een kantoor gevestigd is. Hier is geen bouwaanvraag voor.
- b) Het bestemmingsplan maakt een parkeergarage in het voorste deel van de begane grond mogelijk en een kantoor in het achterste deel (inclusief aanbouw). Het illegaal gebouwde vrijstaande bijgebouw heeft een bouwvlak gekregen. Tegen de bouw van het vrijstaande bijgebouw en de functiewijziging lopen momenteel 3 beroepsprocedures. Adressant is tegen de voorgenomen bestemming op dit pand.
- Artikel 4.3.2, sub i, van de regels geeft aan dat parkeervoorzieningen mogelijk zijn ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’. Het betreffende pand heeft de aanduiding ‘parkeergarage’. Een parkeervoorziening op nummer 19 kan dus niet. De toelichting geeft bovendien (in paragraaf 2.5.1) aan dat een uitbreiding van de inpandige parkeergarage op de begane grond, het souterrain of in de kelder niet gewenst is. Hiermee is de parkeergarage NIET mogelijk, aangezien dit deel van het pand niet wordt (of werd) gebruikt als autostalling.
 - In de toelichting staat omschreven dat een uitbreiding van kantoorruimte niet wenselijk is; het tegengaan van ongewenste functies (kantoor). Dit onderschrijven de insprekers. Het perceel ligt in een woonstraat en het gebruik voor (nieuwe) kantoor is daarmee een ongewenste functie.
 - Volgens het bestemmingsplan mogen de aan- en uitbouwen ten behoeve van de functie in het hoofdgebouw gebruikt worden. Het hoofdgebouw is grotendeels bestemd als garage. Hoe kan het gebruik ten behoeve van een kantoor hier ‘ten dienste’ van staan?
 - Het vrijstaande bijgebouw (100 m²) is zonder bouwvergunning gebouwd en is in strijd met de overgangsbepaling (artikel 16) van het vigerende bestemmingsplan. Dit bouwwerk is ook strijdig met het overgangsrecht van het voorontwerpbestemmingsplan.
- c) Voor wat betreft de onbebouwde gronden: in bepaling 4.3.3, sub c, staat omschreven dat deze gronden uitsluitend ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening en tuinen gebruikt mag worden. Hoe kan dit, als maatschappelijke doeleinden niet genoemd staat in de bestemmingsomschrijving?
- d) Het is onduidelijk wat er met de 2 delen in de toelichting wordt bedoeld. Deel A bevat de verbeeldingen en deel B de regels en de toelichting?

Beantwoording:

a en b:

Indien er geen bouwactiviteiten hebben plaats gevonden, is er geen bouwvergunning nodig. Als er wel een bouwvergunning nodig is, vindt er een toets aan het bestemmingsplan plaats. Het gebruik als kantoor in de eerste bouwlaag is mogelijk binnen het nu geldende bestemmingsplan Museumplein e.o.. De aanbouw daarentegen mag, op grond van het vigerende bestemmingsplan, niet gebruikt worden als kantoorruimte.

Aangezien er reeds een ontwerpbesluit in het kader van een vrijstelling ex artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening is genomen ten aanzien van het gebruik van het hoofdgebouw als

parkeervoorziening en kantoor in de aanbouw, is dit opgenomen in het bestemmingsplan. Hiervoor is echter nog wel een verklaring van geen bezwaar nodig van de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland.

Onderdeel van het ontwerpbesluit van de vrijstelling is eveneens de verschuiving van de parkeerrechten van de aanbouw naar het hoofdgebouw.

Voor het vrijstaande bijgebouw is een ontheffing ex artikel 3.23 Wro gevolgd ten behoeve van het gebruik ten dienste van de tuin. Daarmee is de opstal dus niet illegaal.

In het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan geconcludeerd worden dat er middels het bestemmingsplan er geen middelen meer zijn om het door de eigenaar gewenste gebruik tegen te gaan. Het is namelijk in het Besluit omgevingsrecht (Bor) toegestaan om bouwvlakken die in het bestemmingsplan zijn opgenomen (wat het geval zal zijn voor vergunde aan-, uit- en bijgebouwen die niet op grond van artikel 2 van Bijlage II van het Bor vergunningsvrij opgericht mogen worden), op grond van artikel 3 bijlage II vergunningsvrij op te richten. Het gebruik van deze gebouwen wordt dan geregeld via het bestemmingsplan. Aangezien aan- en uitbouwen volgens de regels gebruikt dienen te worden ten behoeve van de functie in het hoofdgebouw en bijgebouwen gebruikt mogen worden ten dienste van maatschappelijke dienstverlening danwel tuin, zal via de Wabo/Bor vergunningsvrij mogelijk zijn wat het stadsdeel met de vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO (gebruik aanbouw als kantoor) en de ontheffing ex artikel 3.23 Wro (oprichting van een bijgebouw ten dienst van de tuin) mogelijk wilde maken. In die zin zal het advies van de gedeputeerde staten niet veel invloed meer kunnen uitoefenen op de wijze waarop deze situatie in het ontwerpbestemmingsplan wordt ingepast.

- c) De bepaling 4.3.3 is alleen van toepassing voor de percelen, die gebruikt mogen worden ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening (ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening'). Het is correct dat de adressant constateert, dat als het pand als kantoor bestemd wordt, de onbebouwde gronden niet ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening gebruikt mogen worden. Deze gronden mogen uitsluitend als tuin gebruikt worden. Er is daarmee geen strijdigheid in de planregels.
- d) Het bepaalde dat in paragraaf 1.4 van de toelichting staat is niet juist. Dit zal in het ontwerpbestemmingsplan aangepast worden, zodat er een juiste leeswijzer aanwezig is.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft deels aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.