

## Nota van beantwoording inspraak

Voorontwerpbestemmingsplan 'Rivierenbuurt'



## **Inleiding**

Het voorontwerpbestemmingsplan Rivierenbuurt heeft met ingang van 26 maart 2012 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Op 12 april 2012 is een inloopavond gehouden. Gedurende de periode van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld een schriftelijke inspraakreactie in te dienen. In totaal zijn 12 inspraakreacties binnengekomen. In één geval, bij inspraakreactie 2, is de inspraakreacties ondertekend door meerdere personen.

## **Beantwoording inspraak**

### **1. Inspraakreactie 1**

1.1 Adressant geeft aan dat de gehanteerde nok- en goothoogtes van de twee-onder-een-kapwoningen gelegen aan de Zuidelijke Wandelweg 17-19 en 13-15 niet gelijk zijn, terwijl de panden identiek zijn.

#### **Antwoord**

De opmerking van adressant is gegrond.

#### **Conclusie**

Op grond van dit deel van de inspraakreactie zal de verbeelding worden aangepast door de bouwaanduidingen voor de goot- en bouwhoogte op het pand Zuidelijke Wandelweg 17-19 te corrigeren in respectievelijk 11,5 en 14 meter.

Uit een aanvullende inventarisatie is gebleken dat een aantal vergelijkbare gevallen eveneens correctie behoeft. Op de verbeelding zullen deze gevallen ambtshalve worden gecorrigeerd.

1.2 Adressant geeft aan kennis te hebben genomen van het voorontwerpbestemmingsplan via de website van het stadsdeel en hierover geen schrijven te hebben ontvangen.

#### **Antwoord**

Het stadsdeel heeft geen bewonersbrief gestuurd. De inspraak is aangekondigd via de daarvoor geëigende kanalen: de website van het stadsdeel en in de Stadsdeelkrant.

#### **Conclusie**

Dit onderdeel van de inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

### **2. Inspraakreactie 2**

Deze inspraakreactie is ondertekend door in totaal 14 adressanten. Adressanten hebben zowel opmerkingen als vragen met betrekking de nieuwbouw op de locatie van de voormalige Waalkerk (hoek IJselstraat, Waalstraat en Oude IJselstraat) en refereren daarbij aan het bestemmingsplan Waalkerk (1990), de akte van splitsing (29 maart 1990) en het vigerend bestemmingsplan Waalstraat e.o. (1997).

2.1 Adressanten geven aan dat het pand in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Gemengd – 1' heeft en dat daarmee de functie wonen (ruim 95% van het pand) niet staat aangegeven. Dit is niet in overeenstemming met het vigerend bestemmingsplan en de splitsingsakte.

#### **Antwoord**

Bij de bestemmingen 'Gemengd' is bepaald dat niet-woonfuncties uitsluitend zijn toegestaan in de begane grond (de eerste bouwlaag). Op de etages (bouwlagen 2 en hoger) mag uitsluitend worden gewoond. Met deze wijze van bestemmen heeft het pand weliswaar niet (meer) de bestemming 'Wonen' met een nadere aanduiding voor het gebruik van de begane grond, maar inhoudelijk is deze nieuwe wijze van bestemmen identiek aan de wijze van bestemmen in het vigerend bestemmingsplan.

De regeling in het bestemmingsplan (publiekrecht) is wat betreft het gebruik ruimer dan de splitsingsakte (privaatrecht). Het gegeven dat de privaatrechtelijke beperkingen groter zijn dan de publiekrechtelijke beperkingen, doet geen afbreuk aan de splitsingsakte; beide kunnen naast elkaar bestaan.

**Conclusie**

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

- 2.2 Adressanten merken op dat er geen nadere aanduidingen zijn opgenomen ten aanzien van de niet-woonfuncties in de begane grond en concluderen dat de begane grond daarmee een ruimere bestemming heeft dan in het vigerend bestemmingsplan Waalstraat e.o. en ten opzichte van het huidige gebruik. Volgens adressanten wordt voor de eerste bouwlaag de huidige bestemming "maatschappelijke voorziening" verbreed naar onder andere detailhandel, bedrijven, ondersteunende horeca et cetera. Vanuit het behoud van het woon- en leefklimaat wordt dit door adressanten onwenselijk geacht.

**Antwoord**

De opmerking van adressanten dat het gebruik van de begane grond ruimer is dan in het vigerend bestemmingsplan, is gedeeltelijk correct. In het vigerend bestemmingsplan waren zowel maatschappelijke voorzieningen, kantoren of een woonbestemming toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Gemengd – 1' naast deze functies ook het gebruik als detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening en bedrijf toegestaan. Zoals aangegeven in de toelichting (p. 23) is dit conform de systematiek van recent vastgestelde en al in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen. Deze systematiek gaat uit van de door het stadsdeel gewenste flexibiliteit in functie-uitwisseling. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is steeds een afweging gemaakt tussen flexibilisering en de gevolgen voor het woon- en leefklimaat. De in het bestemmingsplan opgenomen flexibilisering van de gebruiksmogelijkheden leidt volgens het stadsdeel niet tot onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat. De regels met betrekking tot de toegestane functies en de maximale vestigingsgrootte borgen dit.

**Conclusie**

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

- 2.3 Volgens adressanten zijn voor het pand geen nadere aanduidingen opgenomen zoals 'sport', 'seksinrichting', 'horeca' etc. Daarmee lijken volgens adressanten deze functies voor het gehele pand uitgesloten, maar zij vragen zich af hoe zeker deze uitsluiting is.

**Antwoord**

Een functieaanduiding wordt alleen toegekend aan panden met de bestemming Gemengd als een functie aanwezig is die niet bij recht is toegestaan. Functies die niet passen binnen de bestemming op de verbeelding zijn niet toegestaan. Indien zich een van deze niet-toegestane functies in het pand zou vestigen, kan op grond van het bestemmingsplan handhavend worden opgetreden.

**Conclusie**

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

- 2.4 Adressanten geven aan dat zich in het pand een parkeergarage bevindt, maar dat op het pand de 'specifieke bouwaanduiding – ondergrondse parkeergarage' ontbreekt.

**Antwoord**

Op grond van de regeling in het voorontwerpbestemmingsplan had de parkeergarage op de verbeelding de 'specifieke bouwaanduiding – ondergrondse parkeergarage' moeten krijgen. Echter, de regeling voor bestaande en nieuwe parkeergarages (en -souterrains) zal in het ontwerpbestemmingsplan worden gewijzigd, waardoor de aanduiding niet langer nodig zal zijn.

**Conclusie**

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

Ambtshalve wordt de volgende nieuwe regeling voorgesteld. Aangezien de Bouwverordening reeds een bepaling bevat die het bij sloop/nieuwbouw verplicht om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, is een vergelijkbare regeling in het bestemmingsplan niet noodzakelijk. De verplichting om bij sloop/nieuwbouw te voorzien in parkeren op eigen terrein (op maaiveld of in een parkeergarage) zal daarom uit de diverse artikelen worden geschrapt. In plaats daarvan zullen in de algemene bouwregels

van het bestemmingsplan regels worden opgenomen waarmee bij sloop/nieuwbouw de bepalingen uit de Bouwverordening van toepassing zijn.

Het bestemmingsplan zal nog uitsluitend regels bevatten ten aanzien van het gebruik en het bouwen van (parkeer)kelders en –souterrains:

- Het gebruik van kelders/souterrains als parkeergarage zal in alle kelders en souterrains worden toegestaan, waardoor het niet langer noodzakelijk is om parkeergarages met een specifieke aanduiding op de verbeelding op te nemen.
- Het bouwen van nieuwe dan wel vergroten van bestaande kelders en souterrains en het realiseren van in- en uitgangen van parkeerkelders blijft alleen mogelijk met een afwijkingsbevoegdheid in de algemene afwijkingsregels.

2.5 Binnen de bestemming 'Gemengd-1' worden short-stay en bed&breakfast (toeristische functies) mogelijk gemaakt. Adressanten achten dit onwenselijk.

#### **Antwoord**

Door de centrale stad is beleid voor short stay opgesteld (Beleidsnotitie Short Stay). Het short stay beleid is op 11 februari 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit beleid is bepaald dat binnen de functie wonen short-stay mogelijk gemaakt moet worden. Het bestemmingsplan geeft uitwerking aan dit gemeentelijke beleid. De voorwaarden voor short stay zijn (onder andere) dat het alleen mag plaatsvinden in een woning en dat de verhuurtermijn langer is dan vijf dagen (en korter dan zes maanden). Daarmee valt short stay onder wonen en is geen sprake van een hotelfunctie.

Voor bed&breakfast gelden eveneens gemeentelijke beleidsregels. Bed&breakfast (het als ondergeschikte functie verschaffen van logies) is alleen toegestaan in een woning, er mag logies worden verstrekt aan maximaal 4 personen en het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten is ondergeschikt.

Binnen de voorwaarden die gelden voor short stay en bed&breakfast doen beide geen onevenredige afbreuk aan het woongebied en leveren zij geen onevenredige hinder op voor het woon- en leefklimaat. Het stadsdeel ziet daarmee geen aanleiding om short stay en bed&breakfast in dit bestemmingsplangebied uit te sluiten.

#### **Conclusie**

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

2.6 Binnen de bestemming 'Gemengd-1' worden bedrijven (die vallen onder de categorie A van de in de bijlage bij dit voorontwerpbestemmingsplan horende bijlagen bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten) mogelijk gemaakt in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of kelder. Adressanten achten dit onwenselijk .

#### **Antwoord**

In het bestemmingsplangebied wordt overwegend gewoond en vindt menging plaats met uiteenlopende, veelal kleinschalige niet-woonfuncties. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een lijst opgesteld van bedrijven die (onder voorwaarden) geschikt zijn voor gebieden waar wonen en bedrijven gemengd voorkomen. Dit is de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging'. Deze lijst is in dit bestemmingsplan gebruikt voor het bepalen van de bedrijven die binnen de gemengde functie van het plangebied kunnen worden toegestaan zonder dat onevenredige milieu- en verkeershinder.

In de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging' wordt onderscheid gemaakt naar drie typen bedrijven. Elk type (A, B of C) geeft een bepaalde mate van overlast voor de woon- en leefomgeving. Binnen de bestemmingen 'Gemengd' staat het bestemmingsplan uitsluitend bedrijven toe die vallen onder de categorie A in deze lijst. De bedrijven die vallen onder deze categorie A geven de minste overlast. Het stadsdeel is van mening dat hiermee zowel wordt voldaan aan de wens tot flexibilisering als aan de wens om het woon- en leefklimaat te beschermen.

#### **Conclusie**

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

2.7 Adressanten geven aan dat het vigerende bestemmingsplan Waalstraat e.o. (1997) zeer veel duidelijkheid geeft over de gebruiksmogelijkheden van het betreffende pand, maar dat het

voorontwerpbestemmingsplan veel onduidelijkheden geeft, en daarmee grote onzekerheid voor eigenaren/bewoners en (potentiële) kopers.

**Antwoord**

De regeling die nu gekozen is voor GD1 biedt meer gebruiksmogelijkheden dan in het bestemmingsplan Waalstraat e.o. worden aangeboden. In de regeling is opgenomen welke gebruiksmogelijkheden hier wel en niet moeten worden verstaan, zodat dit voor een ieder duidelijk is wat is toegestaan. In eerdere antwoorden is reeds toegelicht waarom voor verruiming van het gebruik is gekozen.

**Conclusie**

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

- 2.8 Adressanten stellen de vraag hoe het stadsdeel er toe gekomen is om de bestemming niet te beperken tot het huidige gebruik.

**Antwoord**

Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de hierboven gegeven beantwoordingen.

**Conclusie**

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

- 2.9 Adressanten stellen de vraag hoe zeker het is dat voorkomen kan worden dat een aantal uitgesloten functies uitgesloten blijft en er in ook in de toekomst niet zullen komen.

**Antwoord**

Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de hierboven gegeven beantwoording onder 2.3. Het bestemmingsplan legt in ieder geval de waarborgen zoals aangegeven bij de beantwoording onder 2.3 vast voor de komende tien jaar (de geldigheidsduur van het bestemmingsplan). Hierna zal het bestemmingsplan worden herzien.

**Conclusie**

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

- 2.10 Adressanten stellen de vraag waarom het betreffend pand niet de bestemming 'Gemengd – 4' heeft, mede om maatschappelijke voorzieningen te beschermen tegen verdringing vanuit commercieel oogpunt.

**Antwoord**

De locatie van het pand leent zich voor meer mogelijkheden dan alleen maatschappelijke dienstverlening, waardoor gekozen is voor de bestemming 'Gemengd – 1'. De bestemming 'Gemengd – 4' is bedoeld voor maatschappelijke functies (met name niet-commerciële functies) die bescherming behoeven voor het geval deze dreigen te worden verdrongen door andere, meer kapitaalkrachtige functies. Daarbij moet worden gedacht aan bibliotheken en buurt- of wijkcentra. Voor deze functies geldt dat een andere functie in de begane grond niet is toegestaan. De bestemming 'Gemengd – 4' zou daarmee te beperkt zijn om de bestaande rechten te respecteren. De bestemming 'Gemengd - 1' sluit derhalve meer aan op de feitelijke situatie.

**Conclusie**

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

- 2.11 Adressanten stellen de vraag of in het geval dat er binnen 'Gemengd - 1' géén specifieke aanduiding staat vermeld, dit automatisch betekent dat 'consumentverzorgende of maatschappelijke dienstverlening' is toegestaan.

**Antwoord**

De opmerking van adressant is correct.

**Conclusie**

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

- 2.12 Adressanten stellen de vraag waarom het betreffende pand niet de bestemming 'Wonen' heeft met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – maatschappelijk' (sdv-m). Volgens adressanten is een dergelijke bestemming veel helderder.

**Antwoord**

De door adressant voorgestelde regeling zou geen mogelijkheden geven voor uitwisseling met andere niet-woonfuncties. Omdat deze flexibiliteit wel gewenst is, is de onder de beantwoording van 2.1 en 2.2 toegelichte systematiek gehanteerd. Zoals aangegeven heeft deze systematiek het uitgangspunt dat panden met een niet-woonfunctie in de begane grond en wonen op de etages worden bestemd met de bestemming 'Gemengd'. Het op dezelfde manier bestemmen van al deze panden zorgt voor eenheid en daarmee bij toetsing en handhaving voor een eenduidige aanpak.

**Conclusie**

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

**3. Inspraakreactie 3**

Adressant geeft aan te beschikken over de benodigde vergunningen om een woonark neer te leggen aan de Amsteldijk tegenover begraafplaats Zorgvlied. Adressant is bereid om elders in het plangebied (aan de Amsteldijk nummer 878) ligplaats in te nemen met een woonark, maar zolang de daarvoor benodigde vergunningen niet onherroepelijk zijn, doet adressant op grond van de rechtszekerheid een beroep op zijn recht om ligplaats in te nemen op de vergunde locatie tegenover begraafplaats Zorgvlied. Op de verbeelding is deze ligplaats echter niet ingetekend. Adressant verzoekt daarom rekening te houden met zijn bestaande rechten en deze ligplaats voor een woonark op de verbeelding op te nemen.

**Antwoord**

De inspraakreactie is ongegrond. Er zijn concrete afspraken tussen de adressant en het stadsdeel. De uitvoering van deze afspraken zijn in een dusdanig vergevorderd stadium dat aanpassing van het bestemmingsplan conform het gestelde van de adressant tot verstoring en vertraging van de uitvoering van de afspraken zal leiden.

**Conclusie**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

**4. Inspraakreactie 4**

- 4.1 Adressant is eigenaar van het Amstelhof Complex. Het Amstelhof Complex omvat de twee langgerekte, hoge flatgebouwen langs de President Kennedylaan (nrs. 681-779 en nrs. 783-921) en de vier hofjes gelegen tussen de Baroniestraat, de Stichtstraat, de Betuwestraat en de Graafschapstraat.

Adressant geeft aan dat de technische staat van de woningen in het Amstelhof Complex, die gebouwd zijn volgens het zogenoemde Airey-systeem, zodanig is dat de woon- en bouwkwaliteit niet meer past bij de huidige tijd. Indien het Amstelhof Complex wordt aangewezen als gemeentelijk monument, wordt het onmogelijk de woningen te renoveren naar de wensen en eisen van de huidige tijd. Adressant acht een dergelijke aanwijzing daarom ongewenst.

**Antwoord**

Het dagelijks bestuur heeft, met advies van Bureau Monumenten & Archeologie, de concept lijst gemeentelijke monumenten vastgesteld. Op basis van dit besluit werkt het stadsdeel de komende jaren aan het daadwerkelijk plaatsen van de geselecteerde panden en complexen op de gemeentelijke monumentenlijst. Het dagelijks bestuur is in dit kader ook voornemens het Amstelhof complex aan te wijzen als gemeentelijk monument. De procedure is hier inmiddels voor in gang gezet.

Aangezien het aannemelijk is dat deze panden de gemeentelijke monumenten status zullen verkrijgen tijdens de planprocedure van het voorliggende bestemmingsplan, is in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan Rivierenbuurt aan deze panden de dubbelbestemming "Waarde- cultuurhistorie 1" toegekend.

De geschetste technische beperkingen van het Airey-systeem neemt het stadsdeel voor kennisgeving aan.

**Conclusie**

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

- 4.2 Adressant geeft aan dat in 2007 op aanwijzing van het stadsdeel een Cultuurhistorische Effectrapportage (CHER) is gedaan, waaruit is gebleken dat het bevrozen van de huidige gebouwenstructuur niet nodig is en voor een deel van het complex sloop/nieuwbouw mogelijk te maken.

**Antwoord**

Met de aanwijzing van het complex tot gemeentelijk monument is (gedeeltelijke) sloop/nieuwbouw niet langer aan de orde. De vijf jaar geleden gemaakte CHER is daarmee achterhaald.

**Conclusie**

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

- 4.3 Adressant acht het niet wenselijk dat de geboden bouwrechten voor de panden gelegen aan de President Kennedylaan uit het door het voormalige stadsdeel Zuideramstel in 2008 opgestelde bestemmingsplan Rivierenbuurt Zuid niet zijn overgenomen. Het stadsdeel handelt in strijd met het gewekte vertrouwen door nu (op zo'n korte termijn) de genoemde bouwrechten niet op te nemen in het voorliggende bestemmingsplan. Adressant verzoekt daarom met klem om het (concept)bestemmingsplan uit 2007 op het onderdeel van het Amstelhof Complex over te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

**Antwoord**

In de nota van uitgangspunten bestemmingsplan Rivierenbuurt is kort gerefereerd aan de in het verleden opgestelde concept-ontwerpbestemmingsplannen Rivierenbuurt Noord en Rivierenbuurt Zuid. Deze hebben echter nooit de volledige procedure doorlopen, zodat deze concepten nooit rechtskracht hebben gekregen. Daarmee zijn aan deze concepten geen rechten te ontlenen. Er is dus ook geen sprake van "geboden" bouwrechten waar de adressant aan refereert. Ook zijn er geen rechten te ontlenen aan een verleende bouwvergunning omdat deze nooit is ingediend.

De noodzaak om bestemmingsplannen te actualiseren heeft geleid tot het opstellen van één nieuw bestemmingsplan voor het gehele plangebied Rivierenbuurt. Het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan Rivierenbuurt is hier het resultaat van.

Aangezien het Amstelhof Complex in de tussenliggende periode door BMA op de GMP-lijst zijn geplaatst (zie de beantwoording onder 4.1), zijn de panden conform bestemd. Het stadsdeel borgt hiermee dat het actuele beleid (dan wel het gedurende de planprocedure van kracht wordende beleid) is verwerkt.

**Conclusie**

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

- 4.4 Adressant heeft overlegd met een woningbouwvereniging voor participatie in een verdere ontwikkeling van de Amstelhof. De woningbouwvereniging heeft aangegeven dat (gedeeltelijke) sloop/nieuwbouw onvermijdelijk is om exploitatie van een renovatieproject mogelijk te maken.

**Antwoord**

Op het moment dat planvorming voor sloop/nieuwbouw concreet genoeg is en afgewogen kan worden of een dergelijk initiatief ruimtelijk inpasbaar is, kan dit project via een aparte procedure mogelijk worden gemaakt.

**Conclusie**

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

- 4.5 Adressant geeft aan dat in het geval verdere ontwikkeling van het complex niet mogelijk is vanwege de monumentenstatus, hij zich genoodzaakt ziet om de appartementen te

verkopen. Daarmee wordt het eigendom echter dusdanig versnipperd dat grootschalige ingrepen praktisch onmogelijk worden.

**Antwoord**

Het bestemmingsplan kan geen invloed uitoefenen op monumentenstatus. De aanwijzing tot gemeentelijk monument dient via de daartoe geëigende weg te worden aangevochten.

**Conclusie**

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

- 4.6 Adressant geeft aan sterk de indruk te hebben dat veel bewoners, mits herhuisvesting is geregeld, voorstander zijn van sloop/nieuwbouw. Adressant is daarom voornemens om een individuele raadpleging van bewoners op te starten.

**Antwoord**

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

**Conclusie**

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

**5. Inspraakreactie 5**

- 5.1 Het is adressant niet duidelijk welke vorm van horeca is toegestaan in de panden Europaplein 67-69 (en 69-1).

**Antwoord**

Beide panden hebben op de verbeelding de functieaanduiding 'horeca van categorie 4'. Dit houdt in dat zowel horeca in de categorie 4A (onder andere restaurants en eetcafés) als horeca in de categorie 4B (onder andere lunchrooms, koffie-/theehuizen, juicebars en ijssalons) zijn toegestaan. In de huidige situatie is hier een restaurant gevestigd (horeca van categorie 4A). Dit is in overeenstemming met de bestaande situatie.

**Conclusie**

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

- 5.2 Op bovenstaand adres wordt een (grill)restaurant geëxploiteerd waarbij in de helft van de horeca alcoholische dranken verstrekt mogen worden en de andere helft niet. Adressant verzoekt in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen dat het schenken van alcohol in de hele ruimte is toegestaan.

**Antwoord**

Op grond van het bestemmingsplan is het verstrekken van alcohol in horeca 4A in principe in de gehele horeca-ruimte mogelijk. Op welke plekken binnen de horeca-ruimte wel of geen alcohol mag worden verstrekt wordt niet in het bestemmingsplan, maar in de exploitatievergunning geregeld. Deze wordt verstrekt op grond van de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Het verzoek van de adressant ligt dus buiten het bestemmingsplan.

**Conclusie**

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

- 5.3 Adressant geeft aan dat zijn horecabedrijf tevens is gevestigd in de eerste verdieping van het pand Europaplein 69 (69-1). Dit komt echter niet in het bestemmingsplan terug. Adressant verzoekt daarom in het bestemmingsplan op te nemen dat horeca 4 ook is toegestaan op de eerste etage (tweede bouwlaag) van Europaplein 69.

**Antwoord**

Dit onderdeel van de inspraakreactie is gegrond.

**Conclusie**

De verbeelding en de regels zullen op dit punt worden aangepast.



## 6. Inspraakreactie 6

- 6.1 Adressant is tegenstander van dakopbouwen danwel daklagen in de Veluwebuurt en de Stichtstraat. In het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan lijken dakopbouwen niet mogelijk, maar adressant zou daar graag meer duidelijkheid over hebben. Adressant verzoekt daarom het standpunt van het stadsdeel in deze te vernemen.

### Antwoord

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn extra bouwlagen niet toegestaan. Dit wordt geborgd door de maximale bouwhoogten die conform de bestaande situatie zijn overgenomen op de verbeelding.

Dakopbouwen, dat wil zeggen een opbouw op het platte dak waar de trap naar een dakterras in is gebouwd, zijn wel mogelijk, maar niet met een direct recht. De mogelijkheden voor het realiseren van een dakopbouw om een dakterras te bereiken zijn afhankelijk van de geldende dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie'.

Voor panden met de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie 1' (Rijks- en gemeentelijke monumenten) geldt dat dakopbouwen niet zijn toegestaan, ook niet met een afwijking. Voor panden met de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie 2' (panden met architectuurorde 2) geldt dat dakopbouwen mogelijk zijn met een afwijkingsbevoegdheid.

### Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

- 6.2 Adressant verzoekt tevens van het stadsdeel het beleid op het gebied van de ontheffingsregels te vernemen met betrekking tot het mogelijk maken van dakopbouwen.

### Antwoord

Op grond van het "A2-beleid" (kruimelgevallen) van het stadsdeel is een dakopbouw toegestaan bij orde-3 panden. In tegenstelling tot de dakopbouwen die met een afwijking mogelijk worden gemaakt, is aan deze dakopbouwen een maximale omvang verbonden van 6 m<sup>2</sup>. Orde 3-panden vallen echter binnen de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie 3', zodat het A2-beleid niet geldt voor de woongebouwen in de Veluwebuurt. Het meest recente ontheffingenbeleid van het stadsdeel kan worden geraadpleegd op de website van het stadsdeel: [http://www.zuid.amsterdam.nl/wonen\\_en/bouwen/afwijken/](http://www.zuid.amsterdam.nl/wonen_en/bouwen/afwijken/).

### Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

- 6.3 Adressanten geven aan dat in de achtertuinen in de Velwestraat en de Stichtstraat vergunningvrij bouwen binnen bepaalde grenzen is toegestaan. Aangezien deze tuinen grenzen aan de openbare ruimte, zijn zij volgens adressant vergelijkbaar met voortuinen. Omdat deze buurten waarde cultuurhistorie 2 bezitten en niet gereguleerde bebouwing de harmonische opbouw kan beschadigen pleiten adressanten ervoor om de losse bebouwing (niet de uitbouwen) aan nadere beperkingen wat betreft omvang en uiterlijk te onderwerpen.

### Antwoord

Op de onbebouwde gronden van de achtererfgebieden in de Veluwebuurt en aan de Stichtstraat is het op basis van het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan Rivierenbuurt uitsluitend mogelijk om vergunningvrije bouwwerken op te richten. De mogelijkheden om vergunningvrij aan- en uitbouwen en bijgebouwen te realiseren is afhankelijk van de monumentenstatus. Het bestemmingsplan kan vergunningvrije bouwwerken niet tegengaan, aangezien dit recht is vastgelegd in landelijke wetgeving. Het stadsdeel is niet bevoegd om hier van af te wijken.

### Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

## 7. Inspraakreactie 7

Adressant geeft aan dat het gebouw aan de Amsteldijk 130 in het voorontwerpbestemmingsplan Rivierenbuurt de bestemming 'Sport' toebedeeld heeft gekregen. Aangegeven wordt dat de betreffende roeivereniging binnen de komende tien jaar mogelijk een uitbreiding van het gebouw wil realiseren. Omdat het voorontwerpbestemmingsplan hiervoor geen ruimte biedt, wordt verzocht een mogelijke uitbreiding, zowel naar de straatkant als de waterkant, op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan Rivierenbuurt.

**Antwoord**

In de nota van uitgangspunten is op bladzijde 6 onder punt 3 is als uitgangspunt aangegeven dat "enkel ontwikkelingen die tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan concreet worden, worden meegenomen in het bestemmingsplan." In dit geval is geen sprake van een ontwikkeling / bouwinitiatief dat concreet is, of waarover bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden. Om die reden zal het bestemmingsplan op dit punt niet worden aangepast. Indien er een concreet bouwinitiatief is, zal het stadsdeel het initiatief – indien dat als ruimtelijk inpasbaar wordt beoordeeld – via een aparte procedure mogelijk maken.

**Conclusie**

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

**8. Inspraakreactie 8**

Adressant geeft aan dat aan de Zuidelijke Wandelweg 37 ten onrechte de functieaanduiding parkeerterrein ontbreekt. Verzocht wordt dit te corrigeren op de verbeelding.

**Antwoord**

Deze inspraakreactie is gegrond.

**Conclusie**

Naar aanleiding van deze inspraakreactie zal de verbeelding worden aangepast door op het voorerfgebied van de Zuidelijke Wandelweg 37 de functieaanduiding 'parkeerterrein' toe te voegen op de plek waar geparkeerd wordt.

Uit een aanvullende inventarisatie is gebleken dat een aantal vergelijkbare gevallen eveneens correctie behoeft. Op de verbeelding zullen deze gevallen ambtshalve worden gecorrigeerd.

**9. Inspraakreactie 9**

Adressant verzoekt het stadsdeel voortvarendheid inzake het beschikbaar komen van de locatie van zijn sportvereniging. Adressant geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met zijn wensen, maar behoudt zich het recht voorbehouden om in een later stadium de inspraakreactie aan te vullen.

**Antwoord**

De inspraakreactie betreft het pand gelegen aan Martin Lutherpark 5. Dit pand heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Sport'. Deze bestemming maakt het mogelijk dat de sportvereniging verplaatst wordt van buiten het plangebied naar deze locatie.

Procedureel is het niet mogelijk om een inspraakreactie aan te vullen na de beëindiging van de inspraaktermijn. Na de verwerking van de aanpassingen naar aanleiding van de inspraak en de (ambtshalve) aanpassingen zal het bestemmingsplan op nieuw ter inzage worden gelegd. Adressant zal dus nog in de gelegenheid worden gesteld om een zienswijze in te dienen, mocht het bestemmingsplan niet langer in overeenstemming blijken te zijn met zijn wensen.

**Conclusie**

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

Echter is over dit initiatief een negatief TAC advies ontvangen en het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit advies aangepast. Het bouwvlak wordt teruggebracht naar de grootte van de bestaande bebouwing en er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen tot vergroting van het bouwvlak met als voorwaarde dat bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een positief TAC advies dient te zijn verkregen.

**10. Inspraakreactie 10**

Adressant geeft aan dat het pand gelegen aan de Rijnstraat 115 in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan Rivierenbuurt de bestemming "Maatschappelijk" heeft. Dit wordt als een opportune en zeer passende bestemming gezien bij de invulling van de feitelijke werkzaamheden.

**Antwoord**

De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

**Conclusie**

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

**11. Inspraakreactie 11**

- 11.1 Adressant geeft aan dat in de panden Rijnstraat 142-168 en Uiterwaardenstraat 124-134 twee winkelruimtes zijn gevestigd met een totale grootte van circa 2.400 m<sup>2</sup>. Deze grootte is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Rijn-, Maas- en Scheldestraat' en in het verleden doorlopen vrijstellingen. Adressanten stelen vast dat dit bestaande, legale gebruik in het voorontwerpbestemmingsplan wordt ingeperkt door slechts detailhandelsvestigingen toe te staan met een bruto vloeroppervlak van ten hoogste 300 m<sup>2</sup>. Volgens adressant is dit in strijd met een goede ruimtelijke ordening en biedt dit onvoldoende rechtszekerheid. Adressanten voegen daaraan toe dat het geenszins aannemelijk is dat binnen de planperiode van tien jaar de beoogde bestemming (een detailhandelsvestiging met een maximale grootte van 300 m<sup>2</sup>) wordt verwezenlijkt en de bestaande situatie wordt beëindigd. Adressanten hebben daartoe ook geen plannen. Verzocht wordt daarom het bestaande legale gebruik positief te bestemmen.

**Antwoord**

Recent is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om deze winkelvestiging op te delen in twee winkelruimtes: één winkelruimte ten behoeve van een supermarkt (Rijnstraat 142-158) met een grootte van ca. 1.450 m<sup>2</sup> (inclusief achterterrein) en één winkelruimte ten behoeve van de bestaande electronicawinkel van ca. 950 m<sup>2</sup> (Rijnstraat 160-168 en Uiterwaardenstraat 124-134). Deze electronicawinkel heeft nu nog het gehele vloeroppervlak van 2.400 m<sup>2</sup> in gebruik.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Rijn-, Maas- en Scheldestraat' geldt voor nieuwe winkels een maximaal vloeroppervlak van 350 m<sup>2</sup>. Het stadsdeel staat positief tegenover de beoogde opdeling en is bereid hieraan mee te werken door ten behoeve van de komst van de supermarkt en op grond van het bestemmingsplan 'Rijn-, Maas- en Scheldestraat' vrijstelling te verlenen voor een winkelvestiging van ca. 1.450 m<sup>2</sup> in de panden Rijnstraat 142-158.

Het voorontwerpbestemmingsplan Rivierenbuurt bevat de volgende regelingen:

- De Rijnstraat heeft de bestemming 'Gemengd – 3 (winkelstraat)'. Ten aanzien van winkels groter dan de maximaal toegestane maat van 500 m<sup>2</sup> geldt Artikel 8.3.7 Afwijking onder a: *In afwijking van het bepaalde in 8.3.2 zijn de, op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, bestaande vestigingen met een groter bruto vloeroppervlak toegestaan. Een verdere vergroting is niet toegestaan.*
- De Uiterwaardenstraat heeft de bestemming 'Gemengd – 1 (niet-woonfuncties in woonbuurten)'. Ten aanzien van winkels groter dan de maximaal toegestane maat van 300 m<sup>2</sup> geldt Artikel 6.3.8 Afwijking onder a: *In afwijking van het bepaalde in 6.3.2 zijn de, op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, bestaande vestigingen met een groter bruto vloeroppervlak toegestaan.*

Met deze regels zijn de bestaande rechten voor grotere winkelvestigingen opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Rivierenbuurt. Er is dus geen sprake van wegbestemmen. De huidige winkel van 2.400 m<sup>2</sup> mag dit oppervlak behouden. Indien de ontheffing voor het opdelen van de winkelruimte van 2.400 m<sup>2</sup> op grond van bestemmingsplan 'Rijn-, Maas- en Scheldestraat' wordt verleend, is dit ook een bestaande legale situatie en wordt ook deze situatie niet wegbestemd.

Alleen bij vertrek van een winkel zal de maximum vestigingsgrootte van toepassing zijn. Adressanten geven echter aan dat zij geen plannen hebben om de bestaande situatie

(waarbij zij uitgaan van een reeds gerealiseerde opdeling in twee winkelruimten) de komende tien jaar te wijzigen.

**Conclusie**

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.  
Ambtshalve: aan Artikel 8.4.6 Afwijking onder a. zal worden toegevoegd: "Een verdere vergroting is niet toegestaan".

- 11.2 Adressant geeft aan dat in een aantal panden in de Rijnstraat hoger gelegen bouwlagen in gebruik zijn als kantoorruimte bij winkelruimte in de begane grond. Het betreft de panden/bouwlagen Rijnstraat 140-1, 146-1, 148-1, 154-1 en 154-3. Deze kantoorruimten zijn in het voorontwerpbestemmingsplan ten onrechte niet opgenomen met de aanduiding 'kantoor in de hogere bouwlaag toegestaan'. Adressant verzoekt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

**Antwoord**

Dit onderdeel van de inspraakreactie is gegrond.

**Conclusie**

Naar aanleiding van dit onderdeel van de inspraakreactie zal de verbeelding worden aangepast. In de regels zal worden opgenomen dat het gebruik als kantoor in de hogere bouwlagen is toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding.

**12. Inspraakreactie 12**

- 12.1 In het voorontwerpbestemmingsplan is bepaald dat in geval van (sloop)nieuwbouw moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Adressant wordt daardoor verplicht om dure en zeer onrendabele investeringen te doen. Adressant verzoekt om voldoende flexibiliteit in het bestemmingsplan op te nemen voor de gevallen waar de parkeervoorzieningen op eigen terrein financieel niet wenselijk of niet uitvoerbaar zijn.

**Antwoord**

Het criterium "financiële uitvoerbaarheid" is ruimtelijk niet relevant, zodat het in het bestemmingsplan niet als criterium kan worden opgenomen.  
Zoals aangegeven bij de conclusie onder 2.4 zal de regeling anders worden vormgegeven. De Bouwverordening bevat namelijk reeds bepalingen die het bij sloop/nieuwbouw verplicht stellen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Een vergelijkbare regeling in het bestemmingsplan is daarmee niet noodzakelijk, zodat de verplichting om bij sloop/nieuwbouw te voorzien in parkeren op eigen terrein in het bestemmingsplan zal worden geschrapt.

**Conclusie**

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

- 12.2 Adressant geeft aan dat de panden gelegen aan de Borssenburgstraat 1, 3 en 5 in het voorontwerpbestemmingsplan Rivierenbuurt voorzien zijn van de functieaanduiding "specifieke vorm van horeca- hotel". In de regels is bepaald dat in panden met deze aanduiding de functie wonen is uitgesloten. Adressant verzoekt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen en de functie wonen in deze panden ook mogelijk te maken, door de genoemde panden te voorzien van de functieaanduiding "wonen toegestaan".

**Antwoord**

Dit onderdeel van de inspraakreactie is gegrond.

**Conclusie**

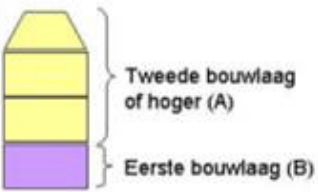
Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen.  
De verbeelding wordt op deze locatie voorzien van de functie aanduiding "wonen" (w) en artikel 6.4.1 wordt aangepast:

Voor de in 6.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. wonen is uitgesloten ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – hotel',

- b. in afwijking van a is wonen toegestaan op de adressen Borssenburgstraat 1, 3 en 5;

**BIJLAGE**



	Gemengd - 1 (Niet-woonfuncties in woonbuurten)	Gemengd - 2 (Doorgaande straten)	Gemengd - 3 (Winkelstraten)	Gemengd - 4 (Maatschappelijk en wonen)	Geldt voor dit gedeelte van het pand	Enkel met functie-aanduiding toegestaan binnen de desbetreffende Gemengd bestemming
(zorg)woningen en short-stay	■	■	■	■	(A)	
huisgebonden beroep of bedrijf	■	■	■	■	(A)	
bed & breakfast	■	■	■	■	(A)	
(zorg)woningen en short-stay					(B)	■
huisgebonden beroep of bedrijf					(B)	■
bed & breakfast					(B)	■
detailhandel	■	■	■	■	(B)	
consument verzorgende dienstverlening	■	■			(B)	■
bedrijf	■	■			(B)	■
maatschappelijke dienstverlening	■	■		■	(B)	
onbebouwde gronden maatschappelijke dienstverlening					(B)	■
zakelijke dienstverlening		■				■
horeca van de categorie 1					(B)	■
horeca van de categorie 2					(B)	■
horeca van de categorie 3					(B)	■
horeca van de categorie 4					(B)	■
horeca van de categorie 4B					(B)	■
hotel					(B)	■
seksinrichting					(B)	■
ondersteunende horeca	■	■	■	■	(B)	
sport					(B)	■
parkeervoorzieningen					(B)	■
parkeergarage					(B)	■
verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG					(B)	■
bowlingbaan					(B)	■
nutsvoorzieningen	■	■	■	■	(B)	
tuinen	■	■	■	■	(B)	
groenvoorzieningen	■	■	■	■	(B)	
voet- en fietspaden	■	■	■	■	(B)	