



Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Stadion- en Beethovenbuurt 2012



Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 heeft, inclusief de bijbehorende stukken, ter inzage gelegen van dinsdag 5 juni 2012 tot en met maandag 16 juli 2012. Tijdens deze periode heeft een ieder schriftelijk kunnen reageren.

Tijdens deze terinzagelegging is op dinsdag 19 juni 2012 is een inloopavond georganiseerd over de stukken die ter inzage lagen. Op de avond konden belangstellenden vragen stellen aan de medewerkers van het stadsdeel en aan de portefeuillehouder.

Gedurende de termijn van deze terinzagelegging zijn in totaal 20 unieke zienswijzen ingediend en ontvankelijk geacht. Een aantal van deze zienswijzen is in de vorm van een standaard brief ingediend. Er zijn geen verzoeken binnengekomen voor het indienen van mondelinge zienswijzen.

Alle 20 unieke zienswijzen zijn van antwoord voorzien.

Beantwoording zienswijzen

1. Adressant 1

Adressant geeft aan dat Speerstraat 5 in gebruik is als kantoorruimte op de begane grond en als woonruimte op de daarboven gelegen verdiepingen. Voor Speerstraat 7 geldt volgens adressant eveneens dat op de bovengelegen verdiepingen wordt gewoond. De begane grond van dit pand is op dit moment in gebruik is als algemene ruimte voor bijeenkomsten, maar zal met ingang van oktober 2012 gebruikt gaan worden als kantoorruimte. In het vigerend bestemmingsplan Noorder Amstelkanaal 1999 hebben de beide panden de bestemming 'Wonen' met de nadere aanduiding 'maatschappelijke voorziening' in de begane grond toegestaan. Zowel de bestaande situatie als de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bestemming geven volgens adressant aanleiding om de bestemming van genoemde panden te wijzigen in 'Gemengde doeleinden'. Verzocht wordt dan ook de bestemming 'Maatschappelijk' die de panden Speerstraat 5-7 hebben in het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen in 'Gemengde doeleinden'.

Antwoord

De opmerking van adressant ten aanzien van de bestemming 'Gemengde doeleinden' is gegrond. Op grond van het vigerend bestemmingsplan en de woonfunctie in de hogere bouwlagen zal de bestemming 'Maatschappelijk' die de panden Speerstraat 5-7 in het ontwerpbestemmingsplan hebben, worden gewijzigd in de bestemming 'Gemengd – 5 (maatschappelijk en wonen)'. Dit betekent dat in de tweede bouwlaag en hoger de woonfunctie is toegestaan. De bestemming 'Gemengd – 5' is bedoeld voor maatschappelijke functies zoals bibliotheken en buurt- of wijkcentra die bescherming behoeven voor het geval deze dreigen te worden verdrongen door andere, meer kapitaalkrachtige functies. Het stadsdeel hecht er aan dit soort ruimtes te reserveren voor maatschappelijk gebruik.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2. Adressant 2

Adressant heeft eerder een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan (zie de Nota van beantwoording inspraak, inspraakreactie 15). In navolging van deze inspraakreactie verzoekt adressant om een uitzondering te maken voor (onder andere) de panden Beethovenstraat 26 t/m 38 door hier op de binnentuinen niet alleen de volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) toegestane vergunningvrije tuinbebouwing toe te staan, maar het mogelijk te maken dat deze binnentuinen geheel mogen worden bebouwd ten behoeve van winkels.

Antwoord

Zoals aangegeven in de beantwoording van de inspraakreactie komt de regeling om voor de binnentuinen alleen de vergunningvrije bebouwing toe te staan voort uit de door de deelraad vastgestelde Keuzenotitie. Daarin is opgenomen dat bij het toestaan van bebouwing wordt aangesloten bij hetgeen op grond van de Wabo vergunningvrij is. Dat het gebruik van losstaande bijgebouwen ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie (dus alleen mag worden gebruikt als bijvoorbeeld opslag en niet als winkelfunctie) is eveneens in overeenstemming met de Wabo.

De Stadion- en Beethovenbuurt heeft, als onderdeel van Plan Zuid, bovendien een bijzondere cultuurhistorische waarde. Dat geldt ook ten aanzien van de binnentuinen. Voor het overgrote deel van de Beethovenstraat geldt dat op de binnentuinen geen bebouwing aanwezig is. In de afweging tussen het beschermen van de cultuurhistorische waarden en het verruimen van de mogelijkheden om de binnentuinen te bebouwen, is de cultuurhistorische waarde belangrijker

geacht. De vergunningvrije mogelijkheden (het bebouwen van de binnentuin tot maximaal 50% waarbij de eerste 2,5 meter bebouwing direct achter de oorspronkelijke achtergevel gebruikt mag worden ten behoeve van de winkel de bebouwing achter deze afstand alleen ondergeschikt aan de winkel) bieden wat betreft het stadsdeel dan ook voldoende uitbreidingsmogelijkheden.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3. Adressant 3

Volgens adressant maakt het ontwerpbestemmingsplan in het zuidelijke deel van de Beethovenstraat (tussen Stadionweg en Bernard Zweerskade) in alle panden de vestiging van horeca 1, 3 en 4 mogelijk. Adressant geeft aan dat dit niet past in het horecabeleid van het stadsdeel en dat het overal toestaan van horeca, gezien de nadelige effecten voor de woon- en leefomgeving, in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Verzocht wordt daarom het bestemmingsplan op dit punt aan te passen door in het zuidelijke deel van de Beethovenstraat, onder andere in de panden Beethovenstraat 101-107, de vestigingsmogelijkheid voor horeca te schrappen.

Antwoord

De opmerking van adressant dat nieuwe vestiging van horeca in het zuidelijke deel van de Beethovenstraat niet past in het horecabeleid van het stadsdeel is juist. De panden in het zuidelijke deel van de Beethovenstraat (ten zuiden van de Stadionweg) hebben de bestemming 'Gemengd -2' (doorgaande straten). In de betreffende bestemmingsomschrijving (artikel 4.1) is ten aanzien van horeca opgenomen (sub j., k. en l.) dat horeca in de categorie 1, 3 en 4 alleen is toegestaan *ter plaatse van de functieaanduiding horeca van categorie 1, 3 of 4*. Indien deze in de bestemmingsomschrijving genoemde functieaanduiding niet op de verbeelding voorkomt, is horeca niet toegestaan. Aangezien in het gehele zuidelijke deel van de Beethovenstraat geen horeca is gevestigd, komt de genoemde functieaanduiding hier nergens voor. Daarmee is vestiging van horeca uitgesloten.

Conform het horecabeleid van het stadsdeel geldt voor het zuidelijke deel van de Beethovenstraat dit geen zoekgebied is voor uitbreiding van horeca. De verbeelding bevat voor dit deel van de Beethovenstraat dan ook geen wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van horeca. Daarmee is ook toekomstige horeca-ontwikkeling niet aan de orde.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

4. Adressant 4

Adressanten maken uit het bestemmingsplan op dat de voorgenomen uitbreidingsmogelijkheid voor horeca in de Beethovenstraat enkel het noordelijke deel van de Beethovenstraat betreft, dat wil zeggen tussen de Apollolaan en de Stadionweg. Adressanten zijn tegen horecauitbreiding in het zuidelijke deel van de Beethovenstraat, tussen de Stadionweg en de Bernard Zweerskade. Indien het bestemmingsplan voor dit zuidelijke deel wel een uitbreidingsmogelijkheid voor horeca bevat, maken adressanten daartegen bezwaar.

Antwoord

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

5. Adressant 5

De zienswijze van deze adressanten is gelijklopend aan de zienswijze van adressant 4.

Antwoord

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

6. Adressant 6

- 6.1 Adressanten hebben eerder een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan (zie de Nota van beantwoording inspraak, inspraakreactie 16). In navolging van deze inspraakreactie geven adressanten aan dat het pand Bachstraat 3-7 (de

Bachzaal) in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Onderwijsvoorziening' heeft en in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' heeft gekregen. Deze laatste bestemming biedt volgens adressanten zeer veel mogelijkheden voor "wild" gebruik, tot en met sport en ondersteunende horeca aan toe. Bovendien rust in afwijking van de vorige situatie op alle tuinen hetzelfde gebruik als op het hoofdgebouw. Adressanten maken hiertegen bezwaar.

Antwoord

In het vigerend bestemmingsplan heeft het pand de bestemming 'Onderwijsvoorzieningen (Mo)'. In het nieuwe bestemmingsplan heeft het pand de bestemming 'Maatschappelijk (M)'. Binnen deze bestemming zijn er meer gebruiksmogelijkheden dan alleen onderwijs. Naast onderwijs is het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, sociaalcultureel, cultuur, welzijn, woonzorg (inclusief een woonzorgcentrum), kinderopvang, onderwijs en educatie, sport, religie, overheid en vergelijkbare gebieden eveneens toegestaan.

Voor een aantal van deze functies geldt dat zij met onderwijs vergelijkbare ruimtelijke effecten hebben (zoals sociaalcultureel, cultureel en kinderopvang), maar voor een aantal geldt dat zij minder overlastgevend zijn dan onderwijs (bijvoorbeeld gezondheidszorg, welzijn, woonzorg, religie en overheid). Daarmee leidt het verruimen van de gebruiksmogelijkheden volgens het stadsdeel niet tot een intensivering van het gebruik, worden de belangen van de omwonenden niet in onevenredige mate geschaad en verzet de goede ruimtelijke ordening zich niet tegen de verruiming van de bestemming. Overigens maakt de bestemming 'Onderwijsvoorziening (Mo)' reeds een breed scala aan soorten van onderwijs mogelijk, zowel gedurende de dag als gedurende de avond. De potentiële gebruiksintensiteit, mate van overlast en verkeersaantrekkende werking daarvan onderscheidt zich niet van de in het ontwerpbestemmingsplan nieuw toegestane maatschappelijke functies. De beperking van de bestemming tot onderwijs is volgens het stadsdeel daarom niet doelmatig.

De regeling uit het bestemmingsplan is een weerslag van de karakteristiek van het gebied, dat sedert de oprichting van de eerste bebouwing zich kenmerkt door de aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen die een bijdrage leveren aan het goede functioneren van de wijk. Daarnaast past deze brede manier van bestemmen bij de in eerdere bestemmingsplannen gehanteerde systematiek en sluit aan bij de wens van het stadsdeel om daar waar mogelijk te dereguleren (minder regels te stellen).

Zoals aangegeven in de beantwoording van de inspraakreactie maakt het Horecabeleid van het stadsdeel het mogelijk bij maatschappelijke voorzieningen een standaard percentage ondersteunende horeca toe te staan. Het betreft ondergeschikte functies die gekoppeld zijn aan de maatschappelijke voorziening, zoals een kantine behorend bij een onderwijsvoorziening of concertzaal (de koffie in de pauze van een uitvoering). Deze functies zijn ten behoeve van het goed functioneren van de maatschappelijke functies. Daarmee is het ook van belang voor de omwonenden. Vanwege het feit dat het hier gaat om aan de maatschappelijke voorziening ondergeschikte functies (zoals horeca) waarvan de omvang en de ruimtelijke uitstraling gering zijn, zal eventuele overlast tot een minimum beperkt blijven. Daardoor worden omwonenden niet in onevenredige mate in hun belangen geschaad.

In het vigerend bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Onderwijsvoorzieningen (Mo)' reeds expliciet bepaald dat 30% van het gebouw mag worden gebruikt als opvang van kinderen. De binnentuin is bestemd als 'Erf (E)' en mag, naast gebruik voor erf, tuinen en nutsvoorzieningen, laden en lossen van goederen en ondergrondse parkeervoorzieningen met bijbehorende toegangen, worden gebruikt voor speelplaatsen. Een klein deel van de binnentuin bij de Bachzaal (het deel achter Gerrit van der Veenstraat 28) heeft in het vigerend plan de bestemming Tuinen 2 (T2). Daarmee is op dit stukje het gebruik als speel- en buitenruimte niet toegestaan.

In het nieuwe bestemmingsplan hebben zowel het gebouw als de binnentuin rondom de Bachzaal de bestemming Maatschappelijk. Deze gehanteerde systematiek is conform de door het Rijk bepaalde 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen' (SVBP2008) die in het eerder door het stadsdeel vastgestelde bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt ook reeds is gebruikt. In principe betekent de gehanteerde systematiek een vergroting van de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan, in die zin dat het ter plaatse wordt toegestaan om de gronden als (speel)plein dan wel buitenruimte bij een kinderdagverblijf te gebruiken. De vergroting van de gebruiksmogelijkheden ziet slechts op een klein gedeelte van de binnentuin van genoemd pand, waardoor de belangen van omwonenden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad. Daarmee ziet het stadsdeel geen aanleiding om voor dit specifieke geval van de algemene systematiek af te wijken.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 6.2 Adressanten maken bezwaar tegen de in het nieuwe bestemmingsplan gegeven mogelijkheid de binnentuinen overal voor 50% te bebouwen. Adressanten vragen zich af of dit strookt met de door het stadsdeel nagestreefde monumentenstatus van (onder meer) het onderhavige blok.

Antwoord

De mogelijkheden om vergunningvrije aan- en uitbouwen en bijgebouwen te realiseren komen voort uit landelijke wetgeving. Het bestemmingsplan kan de in deze landelijke wetgeving geboden mogelijkheden niet inperken, met dien verstande dat op grond van deze wetgeving vergunningsvrij bouwen bij monumenten niet is toegestaan. Het stadsdeel heeft namelijk geconstateerd dat in het Besluit Omgevingsrecht zoals dat per 1 januari 2012 geldt, niet wordt voorzien in vergunningsvrij bouwen bij monumenten.

In het ontwerpbestemmingsplan werd er van uitgegaan dat dat laatste wel mogelijk was. Daarom zal de regeling in het (ontwerp)bestemmingsplan ambtshalve worden aangepast. De aangepaste regeling biedt expliciete bouwrechten om bij monumenten aan- en uitbouwen te realiseren op een afstand van niet meer dan 2,5 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw en niet hoger dan het hoofdgebouw dan wel een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze sluit aan bij de reeds doorgevoerde ambtshalve wijzigingen.

7. Adressant 7

- 7.1 Adressant geeft aan dat de periode van het indienen van zienswijzen voor de normen geluidshinder niet synchroon loopt met de sluitingstermijn voor het bestemmingsplan. Adressanten behouden zich het recht voor toch een zienswijze voor de normen geluidshinder in te kunnen dienen.

Antwoord

Het Ontwerpbestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 en de bijbehorende Ontwerpbesluit Hogere waarden Wet geluidshinder hebben allebei gedurende dezelfde termijn ter inzage gelegen: van dinsdag 5 juni 2012 tot en met maandag 16 juli 2012. Deze termijn staat gemeld in de publicaties in de Staatscourant, de Officiële bekendmakingen op de website van het stadsdeel en op de webpagina van bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 van de website van het stadsdeel.

In de Stadsdeelkrant van 31 mei 2012 is ten onrechte opgenomen dat de terinzagetermijn loopt van maandag 4 juni 2012 tot en met zondag 15 juli 2012. In de daarop volgende Stadsdeelkrant (14 juni 2012) is echter een rectificatie met daarin de juiste termijn van terinzagelegging van beide stukken gepubliceerd: van dinsdag 5 juni 2012 tot en met maandag 16 juli 2012. Rectificatie van een publicatiefout is mogelijk zonder dat dat gevolgen heeft voor de bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 7.2 Adressant kan zich niet vinden in de voorgestelde verhoging van de normen daar dit een ernstige aantasting betekent van ons dagelijks functioneren en wooncomfort.

Antwoord

Uit navraag bij de indiener van de zienswijze is gebleken dat de zienswijze niet is gericht op geluid als gevolg van wegverkeer, maar op het geluid dat wordt geproduceerd door de gebruikers en bezoekers van het pand Bachstraat 3-7 (de Bachzaal). Dit aspect komt hieronder aan de orde bij 7.3.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 7.3 Adressanten hebben eerder een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan (zie de Nota van beantwoording inspraak, inspraakreactie 16) en zijn mede-ondertekenaar van zienswijze 6. In dit deel van hun zienswijze geven adressanten aan van mening te zijn dat het verhogen van de "geluidsnormen" als gevolg van de gebruikers

en bezoekers binnen het blok Apollolaan, Gerrit van der Veenstraat en Bachstraat voor de omwonenden onaanvaardbaar is. Nu reeds hebben wij bijzonder veel overlast van een grote kinderopvang (meer dan 100 kinderen) van 7 tot 7 (dagelijks mogelijk) en van een Muziekschool (10 tot 10, ook op zaterdag) en van een synagoge annex studentenhuus annex horeca/kantine (alle dagen van 6 uur 's morgens tot diep in de nacht). Het zijn niet alleen de geluiden van de personen, hun voertuigen en hun overige attributen; het lawaai komt van de talloze mechanische voorzieningen voor luchtverversing en -afvoer die aan de buitenzijde van de gebouwen, maar in het binnenblok, worden aangebracht. Omwonenden zijn blootgesteld aan een eeuwig gebrom en gezoem.

Antwoord

Uitgangspunt in het nieuwe bestemmingsplan is dat bestaande rechten worden overgenomen en de bestaande situatie wordt vastgelegd. De in de zienswijze genoemde functies passen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' die het pand in het nieuwe bestemmingsplan heeft en mogen hier gevestigd blijven. Indien overlast wordt ervaren van de aanwezige functies en voorzieningen kan dit niet met het bestemmingsplan worden tegengegaan.

Dat kan wel op grond van het Activiteitenbesluit, waarin standaard geluidsnormen worden gegeven waaraan moet worden voldaan. Al het geluid dat veroorzaakt wordt door een in een inrichting aanwezige installaties en toestellen en de werkzaamheden die in de inrichting worden verricht, valt in beginsel onder de geluidsnormen. Bovendien kan de gemeente technische voorschriften stellen aan een inrichting om aan de geldende geluidsnorm te voldoen. Het Activiteitenbesluit staat weliswaar los van het bestemmingsplan, maar maken wel maatregelen 'aan de bron' mogelijk.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 7.4 Tezamen met de wijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 voor deze buurt, waarin de bestemming van de Bachzaal verandert van 'Onderwijs' in 'Maatschappelijk' worden adressanten ook nogeens de mogelijkheden voor beperken van geluidsoverlast uit handen geslagen en wordt hun welzijn in de toekomst in deze buurt ernstige schade toegebracht. Adressanten maken daartegen bezwaar.

Antwoord

Zoals hierboven aangegeven past het bestemmen van het pand Bachstraat 3-7 ('Maatschappelijk') bij de in eerdere bestemmingsplannen gehanteerde systematiek en sluit aan bij de wens van het stadsdeel om daar waar mogelijk te dereguleren (minder regels te stellen). 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. Voor de verdere beantwoording van dit deel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6.1.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

8. Adressant 8

- 8.1 Adressant heeft eerder, namens de indiener van zienswijze 9, een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan (zie de Nota van beantwoording inspraak, inspraakreactie 3). Adressant geeft aan dat de daklaag op het dak van Bachstraat 22 illegaal is en dat het stadsdeel hierop handhavend dient op te treden. De wijze van bestemmen in het ontwerpbestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt zorgt ervoor dat de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een legalisatie van deze daklaag. Dit valt af te leiden uit de artikelen '1.18 Bestaand' en '21.2 Bouwregels', waarin aangegeven wordt dat de zowel reeds aanwezige, danwel nog (op grond van een vergunning) te realiseren bebouwing toegestaan zal blijven. Verzocht wordt om deze regels aan te passen, waardoor alleen die bebouwing is toegestaan, die krachtens een verleende vergunning is of mag worden opgericht.

Antwoord

Voor de dakuitbouw op het pand Bachstraat 22 geldt dat op grond van een positief advies een omgevingsvergunning verleend waartegen bezwaar is gemaakt. Tegen deze verleende

vergunning loopt een bezwaarprocedure. Deze bezwaarprocedure staat echter los van het (ontwerp)bestemmingsplan. Uitgangspunt in het bestemmingsplan is om vergunde situaties, die nog niet onherroepelijk zijn, positief te bestemmen. Het bouwen op grond van een verleende omgevingsvergunning die rechtskracht heeft maar nog niet onherroepelijk is, is wettelijk toegestaan. Dit is bevestigd in jurisprudentie op basis waarvan het positief bestemmen van legale, nog niet onherroepelijke, situaties aanvaardbaar wordt geacht.

Dit deel van de zienswijze is in zoverre gegrond dat de genoemde artikelen zich zullen beperken tot het toestaan van bebouwing die reeds aanwezig en gerealiseerd is op grond van een verleende vergunning of krachtens een verleende vergunning kan worden gerealiseerd. Op grond van deze zienswijze zal dit worden aangepast in artikelen 1.18 sub a en artikel 21.2 sub a. Eenzelfde wijziging zal ambtshalve worden doorgevoerd in artikel 20.2 sub a en in artikel 22.2 sub a.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze geeft deels aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 8.2 De afwijkingsmogelijkheid die in artikel 21.2 onder b (de mogelijkheid voor het realiseren van een dakuitbouw) en in artikel 21.3 onder a en b wordt geboden (de afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van een daklaag respectievelijk een dakopbouw), verhoudt zich volgens adressant niet met het advies van Bureau Monumenten en Archeologie (BMA), waarin de wens wordt geuit om de oorspronkelijke kapprofielen van orde-2 panden zoveel mogelijk te beschermen. Voor de afwijkingsbevoegdheid zou dan ook minstens de voorwaarde moeten gelden dat dit ter plaatse slechts is toegestaan mits de te realiseren bebouwing in samenhang is ontworpen en wordt gerealiseerd met bebouwing op andere panden binnen de op de verbeelding aangegeven architectonische eenheid.

Antwoord

In het vigerend bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 1996 zijn aan het begrip 'architectonische eenheid' bebouwingsvoorschriften verbonden waarmee wijzigingen in de bestaande bebouwing vaak alleen kunnen worden toegestaan indien deze in samenhang zijn ontworpen. Een individueel afwijkende gevelwijziging is niet mogelijk. Dit geldt voor wijzigingen aan zowel de voorzijde als de achterzijde van de bebouwing.

In het nieuwe bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 blijven deze 'architectonische eenheden' en de strenge regels alleen van kracht voor de voorzijde van de bebouwing. Voor de achterzijde van de bebouwing zijn de 'architectonische eenheden' en de daaraan verbonden regels losgelaten. Daarmee maakt het nieuwe bestemmingsplan aan de achterzijde van de bebouwing onder voorwaarden wel individuele dakuitbouwen en -lagen mogelijk. Dit is in overeenstemming met het door BMA gegeven advies (p. 13) dat aan de achterzijde van de daken daktoegangen, dakuitbouwen en toevoeging van bouwlagen mogelijk is. In navolging van het advies is bij de mogelijkheden van dakvergrotingen aansluiting gezocht bij de ordewaardering zoals die aangegeven op de waarderingskaart Gordel '20-'40.

Zoals aangegeven is voor de dakuitbouw op Bachstraat 22 een vergunning verleend. Deze verleende vergunning en de daarover lopende bezwaarprocedure staan los van het nieuwe bestemmingsplan. Inmiddels heeft het stadsdeel een ontwerpbesluit genomen om de panden aan de Bachstraat (en andere panden) aan te wijzen tot gemeentelijk monument. Op grond daarvan zullen deze panden in het bestemmingsplan worden opgenomen met de bij monumenten en beoogde monumenten horende dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie 1'. Dit betekent dat hier op grond van het nieuwe bestemmingsplan geen dakuitbouwen en daklagen meer mogelijk zijn. Uitzondering hierop vormen dakuitbouwen en daklagen waarvoor in het verleden vergunning is verleend.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze sluit aan bij de reeds doorgevoerde ambtshalve wijzigingen.

- 8.3 Volgens adressant bevat artikel 25.3 (Bestaande bebouwing in de Algemene bouwregels) een verkapte overgangsbepaling. Dit is in strijd met de in het in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven overgangsrecht voor bestemmingsplannen, waarmee is bedoeld te voorkomen dat bouwwerken, die zonder geldige bouwvergunning (blijken te) zijn gebouwd, middels het overgangsrecht alsnog vergunbaar zouden worden. Volgens adressant is dit in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Adressant wijst er op dat het in het Bro voorgeschreven overgangsrecht voor bestemmingsplannen door de Raad van State strikt wordt gevolgd en dat het bestemmingsplan op dit punt daarom moet worden aangepast.

Antwoord

De regeling in artikel 25.3 betreft geen overgangsrecht maar een bepaling dat bestaande, legale bebouwing die niet voldoet aan de nieuwe regels ten aanzien van dakuitbouwen en daklagen gehandhaafd mag blijven. Met het plaatsen onder het overgangsrecht zou de bebouwing worden wegbestemd, maar dat is hier niet het geval. Dat is ook niet gewenst, aangezien het een bestaande, vergunde bebouwing betreft. Het enige wat wel onder het overgangsrecht wordt geplaatst zijn illegale bouwwerken.

Artikel 25.3 is alleen bedoeld om vergunningen die niet juist op de verbeelding zijn ingetekend, met deze bepaling alsnog positief te bestemmen. Een verschil tussen artikel 25.3 en de overgangsbepaling ook is dat op grond van artikel 25.3 met vergunning gerealiseerde bouwwerken geheel mogen worden vernieuwd.

In artikel 25.3 sub a. staat dat "Bestaande bebouwing, die in overeenstemming met een verleende vergunning is gebouwd en afwijkt van dit bestemmingsplan, is toegestaan." Deze formulering komt overeen met de standaardformulering van de overgangsbepaling en is in overeenstemming met de standaardbepalingen die Stadsdeel Zuid hanteert in andere nieuwe bestemmingsplannen (Museumkwartier en Valeriusbuurt). Wat betreft de redactie voegt sub a. echter weinig toe omdat er feitelijk niet meer staat dan dat een bouwwerk is toegestaan indien dat is gebouwd conform een bestaande vergunning. Beide sub-onderdelen horen bij elkaar en zullen daarom worden aangepast door er één artikel van te maken.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 8.4 Volgens adressant is de toekenning van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' onjuist, aangezien voor de panden Bachstraat 20-26 het voornemen bestaat om deze aan te wijzen als gemeentelijk monument. Gezien dit voornemen hadden de panden aan de Bachstraat 20-26 de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' moeten hebben. Het is immers beleid dat geregistreerde *en beoogde* Rijks- en Gemeentelijke Monumenten de waardering orde 1 krijgen en daarmee in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie 1'.

Antwoord

Het ontwerpbesluit om de genoemde (en andere) panden aan te wijzen als gemeentelijk monument is genomen op 26 juni 2012. Dit was tijdens de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen (5 juni tot en met 16 juli 2012) en is daarom niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het aanwijzen van panden tot gemeentelijk monument is onderdeel van het Gemeentelijk Monumenten Project (GMP) en vindt plaats meerdere malen per jaar (4 à 5 maal per jaar). In dit geval viel de aanwijzingsprocedure samen met de bestemmingsplanprocedure.

In navolging van dit ontwerpbesluit zal de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie' van al deze panden ambtshalve worden gewijzigd in de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie 1' krijgen.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze sluit aan bij de reeds doorgevoerde ambtshalve wijzigingen.

9. Adressant 9

- 9.1 Adressant heeft eerder een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan (zie de Nota van beantwoording inspraak, inspraakreactie 3). Volgens adressant verdraagt het toestaan van daklagen zich slecht, dan wel niet, met de karakteristiek van gesloten bouwblokken. Op de daken van huizen die op een hoek zijn gelegen kunnen, in het algemeen, geen daklagen worden gebouwd omdat de kapverdiepingen van hoekhuizen dan worden ingesloten door blinde muren. Volgens adressant zou de bouw van een daklaag slechts mogen worden toegestaan indien hij in samenhang binnen de betreffende architectonische eenheid is ontworpen. Als op deze wijze wordt ontworpen zullen ook de mogelijkheden voor bouw op de andere panden in de architectonische eenheid vastliggen. Tegelijkertijd bouwen hoeft voor de bouw dan geen vereiste te zijn, hetgeen betekent dat de eigenaar van één pand de bouw op andere panden niet tegen kan houden. Ook kan de eerste bouwer dan, volgens een dergelijke regel, met zijn bouwplan niet de rechten van andere vergunningaanvragers beperken. Bij toepassing van zo'n regel zal ook geen onevenredige aantasting van het daklandschap mogelijk zijn. Hiermee zal het volgens adressant subjectieve begrip '*geen onevenredige aantasting van het daklandschap*' uit de regels kunnen verdwijnen en zal helder zijn wat wel en niet is toegestaan.

Antwoord

Voor het aspect 'architectonische eenheid' wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze 8.2. Daklagen worden niet met een direct recht mogelijk gemaakt maar onder voorwaarden met een afwijkingsbevoegdheid. Dit maakt per initiatief maatwerk mogelijk. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij het *niet* dichtbouwen van hoeksituaties het daklandschap nadelig beïnvloedt en waar de afweging ertoe leidt dat een daklaag gewenst is. Daarmee ziet het stadsdeel geen aanleiding om daklagen bij hoekhuizen op voorhand uit te sluiten.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 9.2 Adressant geeft aan dat de panden gelegen in de Bachstraat even zijde in het ontwerpbestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 zijn opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie 2'. Echter, in het kader van het Gemeentelijk Monumenten Project (GMP) zullen deze panden worden aangewezen als gemeentelijk monument. Adressant verzoekt daarom deze panden in het bestemmingsplan op te nemen met de dubbelstemming 'Waarde – cultuurhistorie 1'.

Antwoord

Zoals aangegeven bij de beantwoording van zienswijze 8.4 zullen de betreffende panden in het kader van het GMP ambtshalve de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie 1' krijgen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze sluit aan bij de reeds doorgevoerde ambtshalve wijzigingen.

- 9.3 Volgens adressant worden in het ontwerpbestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 voor bebouwing herhaaldelijk de termen *bestaand* en *aanwezig* gebruikt. Indien in deze termen ook illegaal bestaande en illegaal aanwezige bebouwing is inbegrepen, zal door vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan illegaal aanwezige of illegaal bestaande bebouwing dezelfde bescherming genieten als de bebouwing uit de jaren 20-40 en daardoor gelegaliseerd moeten worden. Adressant is van mening dat legalisatie van illegale bebouwing door middel van vaststelling van het bestemmingsplan ontoelaatbaar is.

Antwoord

Het stadsdeel deelt de mening van adressant dat legalisatie van illegale bebouwing door middel van vaststelling van het bestemmingsplan ontoelaatbaar is. Dit is in het bestemmingsplan ook niet het geval. Wel wordt in het bestemmingsplan nieuw beleid geïntroduceerd waarmee onder voorwaarden met een afwijkingsbevoegdheid meer mogelijk wordt gemaakt. Voor de verdere beantwoording van dit deel van deze zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze 8.3.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 9.4 Adressant gaat in dit deel van zijn zienswijze in op een vergunning voor een daklaag die door het stadsdeel is verleend voor Bachstraat 22, maar op dit moment nog niet onherroepelijk is. Volgens adressant wordt artikel 25.3 sub a van het nieuwe bestemmingsplan door het Stadsdeel gebruikt om een aangevochten vergunning voor legalisatie van illegale bebouwing (die op grond van het vorige bestemmingsplan niet gelegaliseerd heeft kunnen worden), alsnog te verlenen en daarenboven de bouw onherroepelijk te laten worden op basis van vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan.

Aanvullend daaraan stelt adressant dat:

- Indien de bedoelde vergunning wordt verleend aan bovengenoemde daklaag, zal worden gebouwd op een pand waarvoor een ontwerpbesluit gemeentelijke monumentenstatus van toepassing is. Hiermee zou een precedent worden geschapen om die architectonische hooggewaardeerde erfenis verder aan te tasten;
- Met het verlenen van bovengenoemde vergunning zou het terugbrengen naar de oorspronkelijke situatie/staat van de kap niet meer mogelijk zijn. Per definitie wordt de daklaag immers een integraal deel van de kap. Volgens interpretatie door het Stadsdeel is namelijk het 2-dimensionale begrip "kapprofiel" de integraal van alle profielen van de verschillende doorsneden van de kap en komt daarmee overeen met het 3-dimensionale begrip "kapvorm";

- Artikel 20.2 a van het nieuwe bestemmingsplan wordt door het Stadsdeel gebruikt om de nieuwe kapvorm te beschermen. Volgens adressant is dit in tegenspraak met de doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan en mag het nieuwe bestemmingsplan in deze vorm derhalve niet goedgekeurd worden.

Antwoord

De inspraakreactie richt zich op een verleende omgevingsvergunning en niet op het bestemmingsplan dat nu voorligt. In het bestemmingsplan worden slechts vergunde dakuitbouwen toegelaten. Thans is er voor de daklaag op het pand Bachstraat 22 sprake van een verleende vergunning.

Ten aanzien van het eerstgenoemde punt wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze 8.3 hierboven.

Ten aanzien van de aanvullend gestelde punten geldt het volgende:

- Voor de beantwoording van dit punt wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze 8.4;
- Als het stadsdeel al zou willen dat de oorspronkelijke situatie/staat van de kap zou worden hersteld, dan kan het dat niet afdwingen aangezien het een bestaande, vergunde bebouwing betreft. De stelling van adressant dat met het verlenen van genoemde vergunning het terugbrengen naar de oorspronkelijke situatie/staat van de kap niet meer mogelijk zou zijn, wordt niet gedeeld door het stadsdeel. Indien in de toekomst de wens ontstaat de genoemde daklaag te verwijderen, dan zijn daarvoor hooguit constructieve belemmeringen te bedenken. Deze belemmeringen zijn echter niet onoverkomelijk;
- Voor de beantwoording van dit punt wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze 8.1.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze sluit aan bij de reeds doorgevoerde ambtshalve wijzigingen.

10. Adressant 10

- 10.1 Adressant heeft eerder een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan (zie de Nota van beantwoording inspraak, inspraakreactie 5). Adressant geeft aan dat het pand Bachstraat 22 in het ontwerpbestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' heeft gekregen, net als de buurpanden Bachstraat 20 t/m 26, waarmee een bouwkundige eenheid wordt gevormd. Het bezwaar van adressant gaat om de toekenning van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' aan het pand, omdat deze dubbelbestemming de bouw van een daklaag en/of dakuitbouw niet toestaat. Dit is wel de wens van adressant. Aangezien er geen sprake meer is van een architectonische eenheid aan de achterzijde van de vier buurpanden vanwege eerder gerealiseerde uitbouwen, zou het bestemmingsplan de daklaag op het dak van Bachstraat 22 wel moeten toestaan.

Dit wordt onderbouwd door zowel de Keuzenotitie van het bestemmingsplan (waarin aangegeven wordt dat de met name de voorzijde van een pand beschermd dient te worden en aan de achterzijde gezocht wordt naar mogelijkheden om individuele ontwikkelingen toe te staan), een advies van de welstandscommissie (waarin staat dat in de kapprofielkaart van het vigerende bestemmingsplan de daklaag reeds is ingetekend en derhalve geoordeeld moet zijn dat het niet redelijk is om deze in oorspronkelijke staat terug te brengen en dat door de afwezigheid van uniformiteit binnen de architectonische eenheid, het niet mogelijk is om in samenhang te ontwerpen) en het feit dat het bestemmingsplan zich dient te richten naar de feitelijke situatie.

Antwoord

Het genoemde pand heeft in het ontwerpbestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie 2'. Op panden met deze dubbelbestemming is het realiseren van een dakuitbouw, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden, mogelijk. Het realiseren van een daklaag wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt met een afwijkingsbevoegdheid. Echter, zoals aangegeven bij de beantwoording van zienswijze 8.4, is tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een ontwerpbesluit genomen om genoemd pand (samen met andere panden) aan te wijzen als gemeentelijk monument. Dit betekent dat het pand in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie 1' zal krijgen en dat het realiseren van een dakuitbouw of een daklaag op grond van het nieuwe bestemmingsplan niet langer mogelijk is.

Dat laat echter onverlet dat het Dagelijks Bestuur voor de dakuitbouw/ daklaag op het pand Bachstraat 22 een omgevingsvergunning heeft verleend. Uitgangspunt is dat vergunde situaties

positief worden bestemd. Voor vergunde situaties die afwijken van het nieuwe bestemmingsplan, waarvan ook in casu sprake is, is dat gebeurd door in de algemene bouwregels onder 25.3 een bepaling op te nemen die bestaande bebouwing, die conform een verleende vergunning is gerealiseerd en die afwijkt van het nieuwe bestemmingsplan, toe te staan.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze sluit aan bij de reeds doorgevoerde ambtshalve wijzigingen.

- 10.2 Bij de bouw van de woningen in de periode 1928-1930 is rekening gehouden met de mogelijkheid tot het realiseren van dakuitbouwen en daklagen. Juist om deze reden is in 1934 voor het pand Bachstraat 20 een vergunning verleend voor een dakuitbouw zoals deze thans nog aanwezig is. Nu er sprake is van liberaliserend beleid, zou dit gegeven ervoor moeten zorgen dat op het pand Bachstraat 22 eveneens een daklaag gerealiseerd mag worden.

Antwoord

Zoals reeds aangegeven heeft het dagelijks bestuur al eerder positief besloten over genoemde daklaag. Het ontwerpbesluit om genoemd pand (samen met andere panden) aan te wijzen als gemeentelijk monument biedt weliswaar een nieuw inzicht, maar staat los van de voor de daklaag verleende vergunning.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

11. Adressant 11

- 11.1 Adressant gaat ervan uit dat de eerder aanwezige bouwmogelijkheden voor het pand Stadionweg 7 uit het bestemmingsplan uit 1996 geheel behouden blijven en gaat er daarmee van uit dat hij niet benadeeld wordt doordat het aan/uit/bijbouwen in het nieuwe bestemmingsplan aan de achterzijde beperkt wordt tot dat wat vergunning vrij is.

Antwoord

Uitgangspunt in het nieuwe bestemmingsplan is dat de bestaande rechten worden overgenomen en de bestaande (vergunde) situatie wordt vastgelegd.

In het vigerend bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 1996 gelden voor het hoofdgebouw van het genoemde pand een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is het pand opgenomen met dezelfde goot- en bouwhoogte als in het vigerend bestemmingsplan.

Voor de voorzijde van het pand (de voortuin) geldt zowel in het vigerende als in het nieuwe bestemmingsplan dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Naast (en vast aan het) hoofdgebouw staat een lager gebouw dat wordt gebruikt als parkeergarage. In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak voor deze aanbouw groter dan in het vigerend plan. Dit is conform de bestaande situatie. Voor de aangebouwde parkeergarage geldt in het nieuwe bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 5,5 meter. Het vigerend bestemmingsplan biedt minder bouwmogelijkheden dan wat op grond van de Wabo vergunningsvrij is toegestaan. Daarmee is er geen sprake van het beperken tot hetgeen op grond van deze wet is toegestaan.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 11.2 De voor het pand Stadionweg 7 genoemde hoogtes, zoals goot- en nokhoogtes van het bestaande gebouw met bijgebouw(en) lijken volgens adressant niet te kloppen met de bestaande situatie. Adressant ziet graag bevestigd dat het nieuwe bestemmingsplan ten minste de bestaande bouwhoogtes toestaat, zo niet hoger.

Antwoord

Zoals aangegeven bij de beantwoording onder 11.1 zijn de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw in het nieuwe bestemmingsplan gelijk aan die in het vigerend bestemmingsplan (respectievelijk 7 en 10 meter) en conform de bestaande situatie. Dat geldt ook voor de bouwhoogte van de als parkeergarage gebruikte aanbouw (bouwhoogte 5,5 meter). In het vigerend bestemmingsplan geldt voor de nokhoogte van een schuin dak van aan- en uitbouwen en garages maximaal 5,5 meter mag bedragen en de goothoogte maximaal 3 meter mag zijn (onder een hoek van 45 graden).

Het bestemmingsplan staat geen hogere hoogtes toe dan de bestaande goot- en bouwhoogtes. De Stadion- en Beethovenbuurt is onderdeel van Plan Zuid van Berlage en als zodanig

stedenbouwkundig en cultuurhistorisch zeer waardevol en verdient een hoge mate van bescherming. Het mogelijk maken van hogere bouw- en goothoogtes staat daarmee op gespannen voet.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 11.3 Adressant verzoekt het stadsdeel aan te geven dat de achtergevel van genoemd pand zoals deze nu is, de lijn is van waaruit er volgens de nieuwe regelgeving vergunningvrij mag worden aangebouwd.

Antwoord

In het bij de Wabo horende Besluit omgevingsrecht (Bor) is opgenomen dat aan- en uitbouwen vergunningvrij kunnen worden gebouwd tot op een afstand van 2,5 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Voor zover de achtergevel oorspronkelijk is, is dit de gevel waaraan vergunningvrije aan- en uitbouwen mogen worden gerealiseerd. Als er reeds een aan- of uitbouw aanwezig is die later aan het hoofdgebouw is toegevoegd, dient nog steeds te worden uitgegaan van de oorspronkelijke achtergevel.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

12. Adressant 12

- 12.1 Adressant heeft eerder een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan (zie de Nota van beantwoording inspraak, inspraakreactie 13). In navolging van deze inspraakreactie geeft adressant aan dat in de tuin van de Minervalaan 19 hs een illegale uitbouw staat. Deze uitbouw is echter wel opgenomen op de verbeelding. Er loopt een handhavingszaak tegen deze uitbouw. Gelet op het voorgaande verzoekt adressant om de bouwmogelijkheid voor de uitbouw uit het bestemmingsplan te schrappen.

Antwoord

In een uitspraak van de rechtbank van 20 januari 2012 in deze zaak, is gesteld dat de uitbouw niet valt onder het overgangsrecht van het nu geldende bestemmingsplan Stadion- en Beethovenstraat 1996. Het stadsdeel kan zich echter niet vinden in deze uitspraak, omdat naar de mening van het stadsdeel het overgangsrecht onjuist is uitgelegd. Het stadsdeel heeft dan ook hoger beroep aangetekend tegen de uitspraak van 20 januari 2012. In deze hoger beroepszaak is nog geen uitspraak gedaan. Op 31 augustus 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor de activiteit "Monument", zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder f van de Wabo. Hiertegen heeft de indiener van de zienswijze inmiddels hoger beroep ingesteld. Tevens is een ontvankelijke aanvraag om bouwvergunning ingediend op 5 juli 2010.

De uitbouw bestond al ruim vóór 1996 (het moment van vaststelling van het nu geldend bestemmingsplan), te weten sinds 1985. Voor wat betreft de afweging of voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening gaat het in casu dan ook niet om een feitelijke uitbreiding van bebouwing in de binnentuin, maar om een uitbouw die reeds 27 jaar aanwezig is en onder de bescherming van het overgangsrecht valt. Conform de verleende omgevingsvergunning en het standpunt van het bestuur in de hoger beroepszaak m.b.t. de handhavingskwestie wordt de uitbouw in het bestemmingsplan opgenomen.

Aangezien er volgens het stadsdeel concreet zicht is op legalisatie bestaat m.b.t. de uitbouw, is de uitbouw op de plankaart ingetekend.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 12.2 Adressant merkt op dat er in het ontwerpbestemmingsplan van uit wordt gegaan dat bij monumenten vergunningvrij mag worden gebouwd indien de vergunningvrije aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Adressant merkt op dat dit onjuist is: in het Besluit omgevingsrecht (Bor) zoals dat geldt per 1 januari 2012 wordt hierin echter niet voorzien. Adressant doet een aantal voorstellen om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen en het bestemmingsplan zo in overeenstemming te brengen met het Bor. De regeling ten aanzien van het vergunningvrij bouwen wordt ambtshalve aangepast.

Antwoord

Zoals aangegeven bij de beantwoording van zienswijze 6.2 heeft het stadsdeel deze constatering eveneens gedaan.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze sluit aan bij de reeds doorgevoerde ambtshalve wijzigingen.

13. Adressant 13

- 13.1 Adressant geeft aan dat voor een deel van het pand Albrecht Durerstraat 36 de op de verbeelding opgenomen bouwhoogte van 9 meter niet klopt. Sinds 1998 beschikt de school hier over een volledig klaslokaal conform een daarvoor gegeven bouwvergunning. Daarbij merkt adressant op dat het vigerend bestemmingsplan zowel het gehele pand Albrecht Durerstraat 36 als het pand Albrecht Durerstraat 34 een bouw- (en goothoogte) hebben van 13 meter. In het ontwerpbestemmingsplan geldt voor beide panden echter een goothoogte van 12 meter en een bouwhoogte van 13 meter. Adressant is van mening dat zijn rechten daarmee worden beperkt en verzoekt in het nieuwe bestemmingsplan de bouw- en goothoogte zoals in het vigerend bestemmingsplan op te nemen.

Adressant merkt overigens op dat de bij het gebouw behorende balkons en overkapping wel op de verbeelding worden aangegeven met een stippellijn, maar buiten het bouwvlak worden gehouden.

Antwoord

De opmerking van adressant ten aanzien van de bouw- en goothoogtes is gegrond. Overigens geldt voor balkons en overkappingen dat het daarbij gaat om onderschikte bouwdelen. Deze onderschikte bouwdelen worden niet opgenomen als onderdeel van een bouwvlak. De algemene bouwregels (artikel 26.1) bevat een bepaling die het mogelijk maakt voor onderschikte bouwdelen (waaronder gevel- en kroonlijsten, luifels, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen zoals balkons) de bouw- en bestemmingsgrenzen te overschrijden.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 13.2 Adressant geeft aan dat op het onbebouwde (school)plein achter Albrecht Durerstraat 34 en Albrecht Durerstraat 36 en achter de gymzaal aan de Anthonie van Dijkstraat in het vigerend bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt een bouwvlak is opgenomen dat ten dienste staat van het hoofdgebouw. In het ontwerpbestemmingsplan is dit bouwvlak niet opgenomen. De school heeft echter de ambitie om de gymzaal (nu in gebruik als huisvesting voor de peutergroep) weer als gymzaal te gaan gebruiken en daartoe achter de gymzaal toiletten en opslag van de gymzaal te bouwen. Adressant verzoekt daarom de bestaande bouw mogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan achter de gymzaal in het nieuwe bestemmingsplan te handhaven.

Antwoord

De opmerking van adressant is gegrond. De plannen van de school komen echter niet geheel overeen met het bouwvlak zoals dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Daarom zal in de regels worden opgenomen dat op de onbebouwde gronden achter de Durerstraat 34 en 36 een bijgebouw mag worden gebouwd dat wat betreft bouwoppervlak en bouwhoogte vergelijkbaar is met het bijgebouw dat is toegestaan in het vigerend bestemmingsplan.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

14. Adressant 14

- 14.1 Adressant geeft aan dat een aantal panden aan de zuidzijde van het Minervaplein de bestemming 'Gemengd – 2' heeft gekregen. Uit de regels en de verbeelding maakt adressant op dat 'zakelijke dienstverlening' ter plaatse is toegestaan maar 'kantoren' ter plaatse van deze panden zijn uitgesloten. Volgens adressant hebben de betreffende panden in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'woningen boven kantoren (W+K)', waarbinnen zowel kantoren met baliefunctie als kantoren zonder baliefunctie zijn toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt bij een aantal panden echter de nadere functieaanduiding 'Kantoor'. Hiermee wordt het gebruik als kantoor in deze panden wegbestemd, terwijl er geen plannen zijn dit gebruik binnen de bestemmingsplanperiode (of daarna) te staken. Omdat daarmee bestaande rechten worden wegbestemd, verzoekt adressant op deze panden de

functieaanduiding 'kantoor (k)' toe te voegen conform het toegelaten gebruik in het vigerend bestemmingsplan.

Antwoord

De opmerking van adressant is gegrond. In het bestemmingsplan op de in de zienswijze genoemde panden de functieaanduiding 'kantoor (k)' worden toegevoegd.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 14.2 Adressant geeft aan dat de bestemmingen 'Kantoor' en 'Zakelijke dienstverlening' niet of nauwelijks van elkaar te onderscheiden zijn. In artikel 1 Begrippen van de regels worden 'Kantoor' en 'Zakelijke dienstverlening' omschreven, en in de toelichting wordt het verschil tussen beide functies nader uitgelegd, maar op grond van de definities en de toelichting is het volgens adressant lastig vast te stellen waar de grens tussen beide ligt. Daarmee rijst voor adressant de vraag of de kantoorbestemming zelfstandig bestaansrecht heeft naast zakelijke dienstverlening, en of kantoren niet automatisch als zakelijke dienstverlening moeten worden aangemerkt.

Antwoord

In artikel 1 Begrippen worden voor 'Kantoor' en 'Zakelijke dienstverlening' de volgende omschrijvingen gegeven:

- 1.53 kantoor *Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, daaronder tevens begrepen congres- en vergaderaccommodatie.*
- 1.98 zakelijke dienstverlening *Het bedrijfsmatig verlenen van diensten en/of het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, uitgezonderd detailhandel.*

In de toelichting (p. 26) is aangegeven dat het bij zakelijke dienstverlening gaat om "het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan consumenten, zoals een makelaar, een uitzendbureau, of een reisbureau." Ook een bankfiliaal of een videotheek vallen onder zakelijke dienstverlening. In de toelichting is (op p. 28) verder aangegeven dat er bij kantoren in de regel geen direct contact is met de klanten doordat er geen sprake is van een baliefunctie. Voorbeelden van een kantoor zijn een advocatenkantoor, een notariskantoor, een administratiekantoor of een adviesbureau.

Het ruimtelijke onderscheid tussen kantoor en zakelijk is standaard. Het verschil tussen beide kan als volgt worden toegelicht. Kenmerkend voor zakelijke dienstverlening is dat de diensten worden aangeboden via een (verkoop)balie en dat de klanten vrij in- en uit kunnen lopen. Zakelijke dienstverlening is voor een (aanzienlijk) deel afhankelijk van langslappend publiek en vestigt zich daarom vaak in winkelstraten. Op deze plekken komt niet alleen voldoende publiek langs, maar het zich vestigen in een winkelstraat heeft als voordeel dat gebruik gemaakt kan worden van een etalage. Dat maakt dat het de ruimtelijke uitstraling van dienstverlening vergelijkbaar is met die van detailhandel.

Voor kantoren (zoals een advocatenkantoor) geldt dat de bezoekers veelal op afspraak komen waardoor het kantoor niet afhankelijk is van langslappend publiek. Een kantoor zal zich daarom in de regel niet in een winkelstraat vestigen en een andere ruimtelijke uitstraling hebben dan zakelijke dienstverlening. Voor zover in een kantoor een balie aanwezig is, is dat een ontvangstbalie en geen balie waarover de diensten worden verkocht.

Daarmee is het stadsdeel van mening dat het onderscheid tussen kantoren en zakelijke dienstverlening ruimtelijk relevant is en terecht wordt gemaakt.

Overigens kan het voorkomen dat een kantoor tevens deels zakelijke dienstverlening is. Dat is bijvoorbeeld het geval bij een pand dat in gebruik is bij een bank en waarbij de hogere bouwlagen worden gebruikt als kantoor (administratieve verwerking) en de begane grond als bankfiliaal waar klanten kunnen inlopen voor het openen van een rekening et cetera. In dat geval is sprake van een kantoorpand met in de begane grond zakelijke dienstverlening.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

15. Adressant 15

Adressant geeft aan vergaande plannen te hebben voor nieuwbouw ter plaatse van de Herman Gorterstraat 24. De voorgevel van het nieuwe gebouw zal enkele meters naar voren worden gebouwd waarmee de nieuwe voorgevel in lijn zal staan met de voorgevels van de andere panden aan de even zijde van de straat. Voor deze nieuwbouw is een adviesaanvraag ingediend en het stadsdeel heeft aangegeven dat, na aanpassing van het plan op enkele

onderdelen, medewerking kan worden verleend op het bouwen in afwijking van het bestemmingsplan. Adressant verzoekt daarom het nieuwbouwplan op de nemen in het (ontwerp)bestemmingsplan.

Antwoord

De opmerking van adressant is gegrond. Het stadsdeel heeft positief op geadviseerd op genoemde adviesaanvraag en heeft het voornemen aan deze ontwikkeling mee te werken.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

16. Adressant 16

Adressant heeft eerder een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan (zie de Nota van beantwoording inspraak, inspraakreactie 9). Adressant geeft aan dat het pand Donarstraat 10 in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Gemengd – 1' heeft gekregen. Daarnaast heeft het pand een aantal nadere functieaanduidingen gekregen waarmee het pand (ondermeer) is aangewezen voor de functies consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en zakelijke dienstverlening (inclusief kantoor) en waarmee deze verschillende vormen van dienstverlening op alle bouwlagen zijn toegestaan. Dit is op zich in overeenstemming met hetgeen dat in het verleden aan adressant is toegezegd. Adressant vraagt zich echter af of het bestemmingsplan deze verschillende vormen van dienstverlening wel met een direct recht mogelijk maakt. Daarbij wordt verwezen naar een artikel (artikel 3.4.7 sub c) waarin is aangegeven dat slechts de op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige niet-woonfunctie op alle bouwlagen is toegestaan. Volgens adressant plaats het stadsdeel de toegezegde functies onder het overgangsrecht in plaats van het gebruik positief te bestemmen. Adressant verzoekt daarom om dienstverlening positief in het (ontwerp)bestemmingsplan op te nemen.

Antwoord

Naar aanleiding van de beantwoording van de inspraakreactie van adressant heeft het pand Donarstraat 10 in het ontwerpbestemmingsplan niet de bestemming 'Gemengd – 1 (GD-1)' gekregen, maar de bestemming 'Gemengd – 4 (GD-4)'. Binnen deze bestemming mag op de hogere bouwlagen worden gewoond en mogen zich in de begane grond met direct recht maatschappelijke dienstverlening en bedrijven vestigen. Het genoemde pand heeft tevens een aantal nadere functieaanduidingen:

1. *'dienstverlening (dv)'*

Deze nadere aanduiding maakt in de begane grond, de kelder of het souterrain met een direct recht (naast vestiging van maatschappelijke dienstverlening en bedrijven) ook vestiging van consumentverzorgende dienstverlening en zakelijke dienstverlening mogelijk.

2. *'specifieke vorm van gemengd – alle bouwlagen (sgd-abl)'*

Deze nadere aanduiding zorgt ervoor dat de op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige niet-woonfuncties in alle bouwlagen mogen worden voortgezet. Dit geldt niet voor niet-woonfuncties die op grond van de nadere functieaanduiding 'dienstverlening (dv)' wel zijn toegestaan, maar ten tijde van de inwerkingtreding niet daadwerkelijk aanwezig zijn.

3. *'wonen (w)'*

Deze nadere aanduiding staat met direct recht toe dat in de begane grond, de kelder of het souterrain ook mag worden gewoond.

Adressant verzoekt om alle in het vigerend bestemmingsplan toegestane functies in het nieuwe bestemmingsplan over te nemen. Het betreft hierbij de niet-woonfuncties onder 2. die op grond van de nadere functieaanduiding 'dienstverlening (dv)' wel zijn toegestaan, maar ten tijde van de inwerkingtreding niet daadwerkelijk aanwezig zijn.

De zienswijze is gegrond. Op grond van in het verleden gedane toezeggingen zal aan artikel 6.4.7 een artikel worden toegevoegd waarmee ter plaatse van Donarstraat 10 alle niet-woonfuncties die volgens de op de verbeelding opgenomen nadere functieaanduidingen in de begane grond mogelijk zijn, in alle bouwlagen zijn toegestaan. Daarnaast zal op de verbeelding op dit pand de nadere functieaanduiding 'kantoor (k)' in de begane grond toegestaan worden toegevoegd.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand ook de nadere functieaanduiding *'specifieke vorm van dienstverlening – maatschappelijk (sdv-m)'*. Deze nadere aanduiding wordt gebruikt voor gronden buiten het bouwvlak die gebruikt worden als buitenruimte bij kinderopvang. Hiervan is ter plaatse geen sprake, zodat deze nadere aanduiding geen toegevoegde waarde heeft en kan worden geschrapt.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

17. Adressant 17

Adressant geeft aan dat de begane grond van het pand Stadionweg 271 wordt gebruikt als restaurant. Adressant ervaart hiervan overlast, mede doordat de stoep en de tuin worden gebruikt als terras. Adressant heeft hiertegen geprotesteerd en heeft bij de rechter gelijk gekregen. Het stadsdeel heeft hier moeten handhaven, maar volgens adressant is dat nooit gebeurd. Volgens adressant heeft het pand in het ontwerpbestemmingsplan een gemengde bestemming waarin horeca wordt toegestaan. Adressant verzet zich hiertegen en verzoekt horeca op deze locatie niet mogelijk te maken.

Antwoord

In het oude horecabeleid van het stadsdeel (Horecabeleid Oud-Zuid 2009) zijn de panden Stadionweg 259-293 opgenomen als 'zoeklocatie Horecauitbreiding'. Binnen deze zone is volgens dit oude beleid een uitbreiding met twee zelfstandige horecavestigingen in de horeca-categorie IV gewenst. Op grond hiervan zijn in het voorontwerpbestemmingsplan, dat in het kader van de inspraak ter inzage heeft gelegen van 7 november 2011 tot en met 18 december 2011, twee extra horecavestigingen opgenomen:

- Stadionweg 267-269 met de functieaanduiding '(h = 4) horeca van categorie 4', op grond van een daarvoor verleende (omgevings)vergunning;
- Stadionweg 271 met de functieaanduiding '(h = 4) horeca van categorie 4', omdat dit past in het oude horecabeleid en gezien de wens van de ondernemer.

Omdat daarmee de twee volgens het oude horecabeleid gewenste horecagelegenheden waren ingevuld, bevat het voorontwerpbestemmingsplan geen gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' voor een (verdere) uitbreiding van horeca. Dit is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

In het op 21 december 2011 door de de stadsdeelraad van Stadsdeel Zuid vastgestelde nieuwe horecabeleid (Horecabeleid Zuid 2011) is de zone Stadionweg 259-293, omdat de uitbreidingsmogelijkheden voor horeca reeds waren ingevuld, ook niet langer opgenomen als 'zoekgebied Horecauitbreiding'.

De zelfstandige horeca in Stadionweg 271 was reeds opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerp heeft echter geen juridische status, zodat op grond van het vigerend bestemmingsplan gehandhaafd zou moeten worden. Met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan heeft de uitbreiding van zelfstandige horeca wel juridische status. Deze zelfstandige horeca past in het ten tijde van het voorontwerp geldende horecabeleid en het stadsdeel heeft het voornemen deze zelfstandige horeca mogelijk te maken. Daarmee is deze zienswijze ongegrond.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

18. Adressant 18

- 18.1 Adressant geeft aan dat het pand Gerrit van der Veenstraat 26 in het vigerend bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 1996 de bestemming 'Wonen' heeft met de nadere aanduiding dat dienstverlening is toegestaan in de hogere bouwlagen. Op grond van deze aanduiding is zijn de volgende dienstverlenende niet-woonfuncties toegestaan: kantoor- en baliefuncties, persoonlijke verzorging en alsmede medische en maatschappelijke voorzieningen. Volgens adressant heeft het pand in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen' en is het gebruik als dienstverlening op alle bouwlagen wegbestemd. Voor dat laatste wordt geen verdere toelichting gegeven en volgens adressant is er bovendien geen reden om te verwachten dat het gebruik zoals dit momenteel plaatsvindt binnen de looptijd van het nieuwe bestemmingsplan zal worden beëindigd.

Adressant verzoekt daarom om het (ontwerp)bestemmingsplan te wijzigen, zodanig dat ook kantoren, dienstverlenende bedrijven en medische en maatschappelijke functies voor alle bouwlagen (inclusief bijzondere bouwlagen) blijven toegestaan. Op deze manier worden de bestaande rechten in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

Antwoord

Dit deel van de zienswijze is gegrond. In het vigerend bestemmingsplan heeft genoemd pand de bestemming 'Wonen' met de nadere aanduiding 'dienstverlening toegestaan in de eerste, tweede en derde bouwlaag'. Doordat dit pand in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen

met de bestemming 'Wonen (W)' zonder nadere functieaanduidingen, worden de in het vigerend bestemmingsplan bestaande rechten wegbestemd.

Het overnemen van de bestaande rechten uit het vigerend bestemmingsplan betekent, volgens de systematiek zoals die in het nieuwe bestemmingsplan wordt gehanteerd, dat de bestemming van genoemd pand zal worden gewijzigd in 'Gemengd – 1'. Daarnaast zullen aan dit pand op de verbeelding de nadere functieaanduidingen 'wonen (w)' in de begane grond toegestaan, 'kantoor (k)' in de begane grond toegestaan, 'dienstverlening (dv)' in de begane grond toegestaan en 'specifieke vorm van gemengd – alle bouwlagen (sgd-abl)' worden toegevoegd. Aan artikel 3.4.8 zal een artikel worden toegevoegd (vergelijkbaar met zienswijze 16) waarmee ter plaatse van Gerrit van der Veenstraat 26 alle niet-woonfuncties die zijn toegestaan in de begane grond tevens toegestaan in alle bouwlagen.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 18.2 Volgens adressant uit de beschikbare digitale kaart van het ontwerpbestemmingsplan niet duidelijk af te leiden of op genoemd pand in het ontwerpbestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde- cultuurhistorie 1' of 'Waarde- cultuurhistorie 2' heeft.

Antwoord

Op de digitale verbeelding zoals die op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> staat, heeft het genoemde pand de dubbelbestemming 'Waarde- cultuurhistorie 2'. Op de verbeelding in PDF heeft het genoemde pand, als onderdeel van de pandenreeks Gerrit van der Veenstraat 4 t/m 34 en Bachstraat 9 t/m 13 eveneens de dubbelbestemming 'Waarde- cultuurhistorie 2'. Bij toetsing aan het bestemmingsplan is de digitale verbeelding zoals die staat op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> overigens leidend.

Zoals hierboven aangegeven bij de beantwoording van zienswijze 8.2 is het stadsdeel voornemens binnen het plangebied meerdere panden aan te wijzen als gemeentelijk monument. Het pand Gerrit van der Veenstraat 26 is een van deze panden. Dit betekent dat op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde- cultuurhistorie 2' op dit pand ambtshalve zal worden gewijzigd in 'Waarde- cultuurhistorie 1'.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze sluit aan bij de reeds doorgevoerde ambtshalve wijzigingen.

- 18.3 Adressant acht de bouwvoorschriften die horen bij de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde- cultuurhistorie 1' dan wel 'Waarde- cultuurhistorie 2' te beperkend. Volgens adressant wordt met deze bouwvoorschriften elke flexibiliteit weggenomen, terwijl in de Keuzenotitie van het nieuwe bestemmingsplan is aangegeven dat daar waar mogelijk op onderdelen zal worden bezien of flexibiliteit kan worden geboden.

Antwoord

De Stadion- en Beethovenbuurt is onderdeel van Plan Zuid van Berlage en als zodanig stedenbouwkundig en cultuurhistorisch zeer waardevol en verdient een hoge mate van bescherming. In de Keuzenotitie Bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt (vastgesteld door de stadsdeelraad van Stadsdeel Zuid op 10 oktober 2010) is als doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan aangegeven dat *"overeenkomstig het huidige bestemmingsplan de belangrijkste doelstelling voor het nieuwe bestemmingsplan het beschermen van de stedenbouwkundige structuur en cultuurhistorische waarden is. Het bestemmingsplan zal geen grote nieuwe bouwontwikkelingen mogelijk maken. Dat betekent echter niet dat het gebied geheel 'op slot' gaat. Waar mogelijk kan op onderdelen worden bezien of flexibiliteit kan worden geboden"*.

Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is steeds een afweging gemaakt tussen het beschermen van de cultuurhistorische waarden en het verruimen van de mogelijkheden om aan de achterzijde van daken dakvergrotingen mogelijk te maken, afhankelijk van welke aanduiding 'Waarde-cultuurhistorie' aan een pand is toegekend.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

19. Adressant 19

Adressant heeft bezwaar tegen de restricties die in het ontwerpbestemmingsplan worden opgelegd aan het bouwen van kelders en souterrains. Volgens adressant mogen kelders en/of souterrains alleen worden gebouwd dan wel worden uitgebreid waar deze al aanwezig zijn. Een dergelijke beperking betekent een flinke beperking van de mogelijkheden die het vigerende

bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 1996 wel biedt. Indien deze beperking in stand blijft, ziet adressant zich genoodzaakt de daaruit voortkomende waardevermindering als planschade te verhalen.

Antwoord

Het bestemmingsplan voorziet in algemene afwijkingsregels (artikel 26) voor het bouwen van nieuwe kelders en souterrains en het vergroten van bestaande kelders en souterrains (artikel 26, lid a sub 8). Aan het realiseren van nieuwe kelders en souterrains en het vergroten van bestaande kelders en souterrains is wel een aantal voorwaarden verbonden die voortkomen uit wet- en regelgeving. Deze voorwaarden zijn dat:

- het gebruik ten dienste is van de functie in het hoofdgebouw;
- de technische haalbaarheid is aangetoond;
- de diensten, die belast zijn met de zorg op het terrein van milieu- en bouwtoezicht, het waterbeheer en de bescherming van monumenten en archeologie, geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling;
- indien de kelder wordt gerealiseerd in een (binnen)tuin, de bovenzijde van het dak ten minste 0,80 meter is gelegen onder de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld van de (binnen)tuin en een grondpakket wordt gerealiseerd van minimaal 0,80 meter boven op het dak van de kelder, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor een zone van 2,5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel;
- aangetoond is dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin.

Als aan deze voorwaarden wordt voldaan, staat het bestemmingsplan het realiseren van nieuwe kelders en souterrains en het vergroten van bestaande kelders en souterrains niet in de weg.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

20. Adressant 20

Adressant geeft aan dat het pand Minervalaan 11 in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen met de bestemming 'Gemengd – 1'. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om het gebruik van de begane grond van het pand te wijzigen naar wonen. Adressant ziet deze mogelijkheid echter graag opgenomen, aangezien in de omliggende panden in de begane grond reeds wordt gewoond en het volgens adressant in de lijn van de verwachting ligt dat in de toekomst in genoemd pand ook een woning wordt gemaakt. Verzocht wordt dan ook om in het bestemmingsplan een mogelijkheid te scheppen binnen de bestemming 'Gemengd – 1' de begane grond in de toekomst om te zetten naar wonen.

Antwoord

Uitgangspunt in het bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande situatie en bestaande rechten. Daarbij hoort het vastleggen van de bestaande niet-woonfuncties in de begane grond in woonbuurten. Het stadsdeel vindt het behoud van ruimtes voor niet-woonfuncties een belangrijke kwaliteit. Als omzetting van de begane grond naar wonen mogelijk wordt gemaakt, zullen er op den duur geen ruimtes meer zijn voor kleinschalige buurtgerichte detailhandel en andere buurtgerichte voorzieningen. Daarmee is het in het bestemmingsplan mogelijk maken van een omzetting naar wonen van genoemde (en andere) begane grond(en) niet gewenst. Naar aanleiding van een concrete aanvraag zal onderzocht worden of er zich in die situatie omstandigheden voordoen die een afwijking van het bestemmingsplan rechtvaardigen.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.