



Bestemmingsplan Willemspark – Vondelpark 2019

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp-
bestemmingsplan



Bestemmingsplan Willemspark – Vondelpark 2019;
Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Inhoudsopgave

| | |
|---|---|
| A. Inleiding | 5 |
| B. Beantwoording zienswijzen | 6 |

Bestemmingsplan Willemspark – Vondelpark 2019;
Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

A. Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan Willemspark – Vondelpark 2019 en het bijbehorend ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder middels een kennisgeving in de Staatscourant met ingang van 21 februari 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende de periode van de ter inzage legging kon iedereen een zienswijze indienen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 25 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden hierna puntsgewijs samengevat en voorzien van een beantwoording. Eén zienswijze (nr. 10) is niet-ontvankelijk. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen verzoeken ingediend om een zienswijze mondeling toe te lichten.

Op het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de nota van zienswijzen bij het besluit hogere waarden Wet geluidhinder.

De zienswijzen zijn in deze nota van beantwoording zienswijzen geanonimiseerd in verband met de privacybescherming.

B. Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze 1

- 1.1 Adressant geeft aan dat het noodzakelijk is dat het Willemspark een beschermd stadsgezicht wordt. Indien dat niet gebeurt, zal door alle uitbreidingen/aanbouwen et cetera het mooie aanzicht van het Willemspark worden geschaad.

Beantwoording

De bevoegdheid om een gebied aan te wijzen tot rijksbeschermd stadsgezicht ligt bij het Rijk. Sinds 2012 wijst het Rijk geen nieuwe rijksbeschermd stadsgezichten meer aan, met uitzondering van gebieden die nog in procedure zijn. Het Willemspark was overigens onderdeel van het gebied in stadsdeel Zuid waarvoor het Rijk heeft onderzocht of het als rijksbeschermd stadsgezicht kan worden aangewezen. Bij de daadwerkelijke aanwijzing van het rijksbeschermd stadsgezicht heeft het Rijk ervoor gekozen om dit te beperken tot het gebied dat onderdeel uitmaakt van het plan Zuid van Berlage.

Momenteel wordt door de gemeente wel onderzocht of er alsnog een verzoek aan het Rijk kan worden gedaan om delen van Oud-Zuid, waaronder de Willemsparkbuurt aan te wijzen als rijksbeschermd stadsgezicht. In het kader van dit bestemmingsplan gaat dit echter geen rol meer spelen. Overigens is de mate van bescherming die het nieuwe bestemmingsplan biedt in sterke mate vergelijkbaar met die van een beschermd stadsgezicht. Het nieuwe bestemmingsplan is qua bouwmogelijkheden sterk conserverend van aard.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 1.2 Adressant geeft aan dat barbecueën in het Vondelpark op dit moment verboden is. Volgens adressant moet dit verbod een permanent karakter krijgen en moet dit worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Beantwoording

Het verbod om te barbecueën in het Vondelpark is opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening en heeft reeds een permanent karakter.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze 2

- 2.1 Adressant heeft een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend. In deze inspraakreactie geeft zij aan dat de bij besluit van 11 april 2013 bij Oranje Nassaulaan 28 vergunde garage op de verbeelding dient te worden weergegeven. Adressant wijst er op dat de opgenomen aanduiding voor de garage een te klein vlak betreft en dat de vergunde garage ongeveer een meter vanaf de grens tussen stoep en perceel begint en ongeveer ter hoogte van de achtergevel eindigt. Verzocht wordt de garage alsnog juist op de verbeelding op te nemen.

Beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. De aanduiding parkeergarage op de verbeelding komt niet overeen met de omgevingsvergunning die op 11 april 2013 is verleend voor de bouw van een ondergrondse parkeergarage met parkeerlift. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Aanpassing

De aanduiding 'parkeergarage' op de verbeelding wordt in overeenstemming gebracht met de verleende omgevingsvergunning.

- 2.2 Adressant geeft aan dat in het bouwvlak behorend bij Oranje Nassaulaan 28 het (altijd al bestaande) bordes aan de achtergevel lijkt te ontbreken. Volgens adressant zit er nog een soort uitstulping bij het linkerdeel van de achtergevel die iets verder de tuin ingaat dan de koekoek op het rechterdeel van de achtergevel. Verzocht wordt het bouwvlak alsnog juist op de verbeelding op te nemen.

Beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Een bordes wordt aangemerkt als een ondergeschikt bouwdeel. Ondergeschikte bouwdelen worden niet op de verbeelding aangegeven, maar in de algemene bouwregels toegestaan. In de algemene bouwregels is echter bepaald dat bestaande bordessen zijn toegestaan mits de overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt (artikel 22, lid 3, sub b). Het bordes bij de woning aan de Oranje Nassaulaan 28 is ca 2,25 m diep en voldoet dus niet aan deze bepaling. Daarom wordt dit artikel aangepast.

Aanpassing

In de algemene gebruiksregels wordt aan artikel 22, lid 3 de volgende bepaling toegevoegd: 'bestaande veranda's, bordessen en wolfskuilen zijn toegestaan aan de achterzijde van een hoofdgebouw, mits de overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 4 meter bedraagt.'

3. Zienswijze 3

Volgens adressant is er een fout geslopen in de weergave van het bouwvlak van Oranje Nassaulaan 23. De drie panden Oranje Nassaulaan nummers 23, 25 en 27 zijn tegelijkertijd gebouwd in de beginjaren van de 20ste eeuw. Het bouwvlak van deze drie panden is vanaf het begin identiek geweest. Het bouwvlak van Oranje Nassaulaan 23 was in het bestemmingsplan Willemspark – Van Eeghenstraat 2002 correct weergegeven.

In het ontwerpbestemmingsplan Willemspark - Vondelpark 2019 wijkt het bouwvlak van Oranje Nassaulaan 23 echter af van de andere twee panden. Verzocht wordt deze administratieve fout te herstellen door het bouwvlak van nummer 23 gelijk te trekken met dat van nummers 25 en 27 op de Oranje Nassaulaan.

Beantwoording

Deze zienswijze is gegrond. De bouwmassa van de drie woningen aan de Oranje Nassaulaan 23, 25 en 27 is identiek. De bouwmassa bestaat uit:

- Een hoofdmassa met een goot- en bouwhoogte van 13 resp. 16 meter.
- Een uitbouw van twee bouwlagen aan het rechterdeel van de achtergevel.
- Een uitbouw van één bouwlaag aan het linkerdeel van de achtergevel.

Ter plaatse van nummer 23 is de uitbouw van één bouwlaag aan het linkerdeel van de achtergevel per abuis niet opgenomen op de verbeelding. Deze omissie wordt in het vast te stellen bestemmingsplan hersteld.

Aanpassing

Op de verbeelding wordt ter plaatse van de uitbouw van één bouwlaag aan het linkerdeel van de achtergevel een bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 3 meter opgenomen.

4. Zienswijze 4

Adressant is van mening dat de nieuwe regels rondom de evenementen in het Vondelpark niet tot gevolg mogen hebben dat het prachtige programma in het VOLT-theater geen of minder door- gang kan vinden.

Beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan Vondelpark is de periode waarin er voorstellingen in het VOLT mogen worden gegeven niet gelimiteerd. In het ontwerpbestemmingsplan staat dat er alleen in de periode mei t/m september voorstellingen mogen worden gegeven in het VOLT. Deze limitering is onnodig beperkend. In het gemeentelijk evenementenbeleid staat over het VOLT namelijk: *“Evenementen in het park vinden bij voorkeur plaats bij het openluchttheater. Dit terrein is openbare ruimte, de Stichting Vondelpark Openluchttheater (VOLT) heeft gedurende drie maanden per jaar gebruiksrecht... Het Vondelpark is geen evenementenpark. Er mogen parkgerichte evenementen plaatsvinden, maar het park is niet voor evenementen ingericht (m.u.v. het VOLT terrein)”*

Deze passage sluit gebruik van het VOLT buiten de genoemde periode van drie maanden niet uit. Er staat alleen dat de stichting VOLT gedurende drie maanden per jaar het gebruiksrecht heeft. Het beperken van de gebruiksperiode van het VOLT in het bestemmingsplan belemmert juist de doelstelling uit het evenementenbeleid dat evenementen in het Vondelpark bij voorkeur plaatsvinden bij het openluchttheater.

Er worden al sinds jaar en dag voorstellingen gehouden in het VOLT. Het vigerende bestemmingsplan Vondelpark staat het houden van voorstellingen planologisch toe. Er is geen aanleiding om in het vast te stellen bestemmingsplan nieuwe beperkingen op te leggen aan de planologische gebruiksrechten voor het VOLT. De bepaling dat alleen in de periode mei t/m september voorstellingen mogen worden gegeven in het VOLT komt daarom in het vast te stellen bestemmingsplan te vervallen.

Aanpassing

De bepaling dat uitsluitend in de periode mei t/m september voorstellingen mogen worden gegeven in het VOLT (artikel 6.4.1 sub b) wordt geschrapt.

5. Zienswijze 5

- 5.1 Adressant geeft aan dat de huidige bestemming Wonen en Kantoren voor het perceel Emmalaan 25 het gebruik als woningen, kantoren en horecavoorzieningen toestaat (artikel 5 van de voorschriften). In de begripsomschrijving behorende bij het vigerende plan is een horecavoorziening beschreven als: “restaurant, café of een vergelijkbare voorziening welke bedrijfsmatig (nagenoeg) volledig is gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel of dranken”. In de voorschriften zijn verder geen beperkingen opgenomen ten aanzien van de horecavoorziening en er worden geen eisen gesteld aan het maximale vloeroppervlak van de horecavoorziening.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel echter de bestemming ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘kantoor’. Volgens de planregels is op het perceel Emmalaan 25 wonen, kantoren en ondersteunende horeca toegestaan. Volgens de planregels (artikel 14.4.2) geldt voor ondersteunende horeca een maximum vloeroppervlak van 20% van het netto vloeroppervlak van de vestiging, met een maximum van 20 m².

Volgens adressant brengt het ontwerpbestemmingsplan daarmee een inperking van bestaande rechten met zich mee. De functie horeca is in beide plannen erg verschillend geregeld. In het vigerende bestemmingsplan is horeca zonder meer toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is horeca toegestaan mits deze ondersteunend is aan de kantoorfunctie en een oppervlak heeft van maximaal 20m². Wanneer het gebruik niet meer plaatsvindt als kantoor kan er dus geen horeca meer gevestigd worden. Dit is een ernstige beperking van de vigerende rechten. Verzocht wordt daarom het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, door geen beperking ten aanzien van horecavoorziening aan te brengen en in plaats daarvan op het perceel een bestemming te leggen die horeca mogelijk maakt zoals in het vigerende bestemmingsplan.

Beantwoording

Het is niet juist dat in het vigerende bestemmingsplan Willemspark/ Van Eeghenstraat 2002 voor het perceel Emmalaan 25 geen beperkingen zijn opgenomen ten aanzien van de horecavoorziening. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding ‘horecavoorzieningen toegestaan’. In artikel 5 is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding het souterrain of een bouwlaag kan worden gebruikt voor horecavoorzieningen. In het nieuwe bestemmingsplan Willemspark – Vondelpark 2019 heeft de gemeente ervoor gekozen alleen de bestaande zelfstandige horeca-inrichtingen een horecabestemming te geven. Het bestemmingsplan maakt geen uitbreiding van het bestaande aantal horeca-inrichtingen mogelijk. Om die reden zijn niet benutte gebruiksrechten voor horeca komen te vervallen.

Het laten vervallen van niet-benutte gebruiksrechten voor horeca is in overeenstemming met het Horecabeleid stadsdeel Zuid 2011. Hierin is bepaald dat binnen het plangebied van dit bestemmingsplan geen ruimte is voor uitbreiding van het bestaande aantal horeca-inrichtingen. Er is hier dus sprake van in feite al jaren bestaand beleid dat nu dan ook in het vast te stellen bestemmingsplan is verankerd.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 5.2 Adressant geeft aan dat hij in het verleden het initiatief heeft genomen om het pand aan de Emmalaan 25 te gebruiken als hotel. Dit initiatief kon in beginsel niet mogelijk gemaakt worden, doordat het niet in overeenstemming was met de gebruiksregels. Desondanks heeft de gemeente aan het initiatief meegewerkt door een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan te verlenen. Deze vergunning is op het moment van schrijven ingetrokken, doch volgens adressant enkel en alleen wegens tijdsverloop. Van de vergunning is geen gebruik gemaakt, maar het is volgens adressant wel degelijk de bedoeling om op korte termijn een hotel te vestigen in het pand.

In de vergunning werd met betrekking tot de locatie opgemerkt dat er geen aanleiding is de specifieke functie te beschermen en dat er geen ruimtelijke bezwaren tegen een hotel bestaan. Deze situatie is sindsdien niet veranderd. De gemeente heeft in de omgevingsvergunning zelf overwogen dat ten opzichte van de huidige planologische situatie de gevolgen voor het woon- en leef-

klimaat beperkt zijn. In de situatie moet – naar eigen zeggen van de gemeente - een bepaalde mate van overlast acceptabel worden geacht. Ook is in de vergunning vermeld dat de vestiging van een hotel past binnen het beleid van de gemeente.

Gezien deze overwegingen van de gemeente en het feit dat er in het verleden een vergunning is verleend, vertrouwde adressant erop en mocht hij er naar eigen zeggen ook op vertrouwen dat een nieuw bestemmingsplan de mogelijkheden voor initiatieven op het perceel niet zou beperken. Het ligt volgens adressant in de lijn der verwachtingen om de eerder vergunde ontwikkeling in een nieuw bestemmingsplan mogelijk te maken. Verzocht wordt daarom het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, door het mogelijk te maken om een (kleinschalig) hotel te realiseren.

Beantwoording

De gemeente heeft ervoor gekozen om in het nieuwe bestemmingsplan Willemspark – Vondelpark 2019 alleen de bestaande hotels een hotelbestemming te geven. Het bestemmingsplan maakt geen uitbreiding van het bestaande aantal hotels mogelijk. Daarom is ervoor gekozen om de eerder verleende, maar op 21 februari 2017 weer ingetrokken omgevingsvergunning niet in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Het niet opnemen van de eerder verleende, maar inmiddels ingetrokken omgevingsvergunning is in overeenstemming met het overnachtingenbeleid van de gemeente Amsterdam, dat sinds 1 januari 2017 van kracht is. In dit overnachtingenbeleid is aangegeven op welke locaties sowieso geen nieuwe hotels zijn toegestaan (nee-gebieden) en op welke locaties kan worden overwogen om medewerking te verlenen als het initiatief aan bepaalde voorwaarden voldoet (nee, tenzij gebieden). Het plangebied van dit bestemmingsplan is aangemerkt als een 'nee-gebied'. Dit betekent dat in dit plangebied geen nieuwe hotels zijn toegestaan.

Het feit dat er op 28 september 2012 een omgevingsvergunning werd verleend voor de realisatie van een hotel op dit adres (OLO-nummer 433823), waarin is overwogen dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen een hotel op deze locatie, doet aan dit gegeven geen afbreuk. Deze omgevingsvergunning werd namelijk verleend op het moment dat het huidige overnachtingenbeleid nog niet van kracht was.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Zienswijze 6

- 6.1 Adressant geeft aan dat het Vondelpark is ingericht als rij- en wandelpark. Het plaatsen van vaste wc's in het park verandert zowel de functie als het uiterlijk van het Rijksmonument, terwijl dat volgens adressant in een Rijksmonument niet is toegestaan. Adressant ziet liever andere oplossingen, bijvoorbeeld het plaatsen van wc's aan de grenzen van het park. Meer informatie in het park over de locatie(s) van wc's aan de rand van het park en meer en betere handhaving zouden volgens adressant ook kunnen leiden tot meer respect bij de gebruikers van het park voor het park en voor de monumentenstatus.

Beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan Vondelpark is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om wc's in het Vondelpark te realiseren (artikel 19, lid a). Aan deze afwijkingsbevoegdheid zijn echter geen voorwaarden verbonden. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd. Er zijn echter nog geen locaties voor toiletten aangewezen in het Vondelpark. Daarom wordt in het nieuwe bestemmingsplan bepaald dat er alleen een afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend om toiletten te realiseren indien aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- Er is een locatiestudie uitgevoerd waarin de effecten van het plaatsen van toiletten op de landschappelijke waarden van het Vondelpark zijn beschreven;
- De aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden niet aangetast.

Deze voorwaarden waarborgen een zorgvuldige inpassing van de vaste wc gebouwen in het monumentale Vondelpark met respect voor de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 6.2 Adressant is het er mee eens dat de bestemming 'Wonen en Kantoor' in het vigerende bestemmingsplan in het nieuwe bestemmingsplan in zekere mate gehandhaafd blijft. Volgens adressant zal het hanteren van een maximum vloeroppervlak van 300 m² bvo per kantoorvestiging in het nieuwe bestemmingsplan in sommige gevallen moeilijk of niet uitvoerbaar zijn. Als er één trapenhuis is en geen lift, dan is dit dubbelgebruik volgens adressant erg lastig. Verzocht wordt daarom de maximum maat van 300 m² bvo per kantoorvestiging te schrappen.

Beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. De door adressant bedoelde beperking dat een kantoorvestiging maximaal 300 m² mag zijn, betreft de regeling die geldt voor kantoorvestigingen in panden met de bestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'kantoor'. Deze beperking komt uit de tijd dat het Amsterdamse kantorenbeleid uit ging van het terugdringen van de kantorenleegstand en het laten vervallen van niet-benutte kantoorruimte.

Deze beperking is inmiddels achterhaald. De kantorenleegstand is in korte tijd hard gedaald (van 18% in 2015 naar 9% in januari 2019). Daarnaast is het behouden van en het ruimte bieden aan kantoren in het stedelijk milieu (vooral in stadsdeel Centrum en Zuid) van groter belang geworden. Eén van de trends in de kantorenmarkt is dat de vraag naar kantoren in gemengde woon-werkbuurten stijgt. De kantorenstrategie 2017 is daarom gericht op het behoud en versterken van bestaande gemengde woon-werkmilieus en op de ontwikkeling van nieuwe gemengde woon-werkmilieus. Het limiteren van het vloeroppervlak voor kantoren in panden met een gemengde woon/ kantoorbestemming past niet bij deze nieuwe ambitie. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Aanpassing

De bepaling dat voor kantoren een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging geldt, uitgezonderd bestaande vestigingen die groter dan 300 m² zijn (artikel 14.4.2 sub a en b) wordt geschrapt. Artikel 5.4.2, sub a wordt overeenkomstig geschrapt.

7. Zienswijze 7

Adressant heeft bezwaar tegen de voorgenomen bestemming 'Maatschappelijk'. In het geldende bestemmingsplan is het pand bestemd voor "Onderwijsvoorzieningen (Mo)". In het pand is op dit moment een kinderdagverblijf gevestigd, maar als gevolg van de gewijzigde financiering van de kinderopvang is de vraag naar kinderopvang in de afgelopen periode aanzienlijk gedaald.

Het pand is groot en heeft hoge verdiepingvloeren wat maakt dat de gebruiks- en verhuurmogelijkheden beperkt zijn. In de beantwoording van de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan wordt daar niet op ingegaan. Volstaan wordt met de opmerking dat de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn verruimd.

Adressant merkt op dat dit op papier zo kan zijn, maar dat dit standpunt in de praktijk niet erg realistisch is. Adressant heeft begrip voor het feit dat de gemeente vindt dat er een minimaal aanbod aan maatschappelijke voorzieningen behouden moet blijven, maar dit pand is daarvoor niet het meest geschikt. De omvang, de indeling (hoge verdiepingvloeren) en de ligging in een typische woonbuurt maakt dat een groot deel van de functies die binnen de bestemming 'Maatschappelijk' in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk zijn niet aan de orde is, omdat deze ofwel niet passend zijn in een woonbuurt, of omdat het pand daarvoor te groot en te duur is. Daarbij komt dat er op het perceel geen mogelijkheid is tot parkeren op eigen terrein en veel van de toegelaten bestemmingen een grote parkeerbehoefte vragen die in deze buurt zeer lastig te faciliteren is. Daarnaast wordt opgemerkt dat er mede als gevolg van de vergrijzing weinig behoefte is aan kinderopvang, onderwijs en educatie, nog los van het feit dat ook daarvoor geldt dat het pand te groot en te duur is. Dat er op dit moment wel een kinderdagverblijf is gevestigd, is een min of meer toevallige omstandigheid die zich niet snel weer zal voordoen. Gevolg is dat, indien de kinderopvang ter plaatse wordt beëindigd, gevreesd moet worden voor leegstand van het gebouw. Dat heeft niet alleen financiële gevolgen voor de eigenaren, maar heeft ook een negatief effect op de omgeving.

Adressant merkt op dat andere panden waar een maatschappelijke functie in is gevestigd en die in het geldende bestemmingsplan bestemd zijn voor "Wonen en Kantoren" in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Gemengd" hebben gekregen. Dat kan volgens adressant echter geen doorslaggevende reden zijn om aan het onderhavige pand niet ook een gemengde bestemming toe te kennen. Gekeken moet worden naar wat een stedenbouwkundig passende en uitvoerbare bestemming is. Met een bestemming "Gemengd-1" of "Gemengd-2", is nog steeds ook een maatschappelijke bestemming mogelijk, maar zijn er daarnaast ook andere functies toegestaan, waaronder wonen, en waarmee beter kan worden aangesloten bij de actuele behoefte.

Verzocht wordt daarom de bestemming te wijzigen in een andere bestemming, zoals de bestemming "Gemengd-1" of "Gemengd-2".

Beantwoording

In het vigerend bestemmingsplan 'Willemspark / Van Eeghenstraat 2002' heeft het pand Waldeck Pymontlaan 23 de bestemming 'Onderwijsvoorzieningen (Mo)'. Binnen deze bestemming is het gebruik als onderwijsvoorziening, voor- en naschoolse opvang en peuterspeelzaal en kinderdagverblijf mogelijk. Het huidige gebruik van het pand als kinderdagverblijf past binnen deze huidige bestemming. De laatste jaren zijn er trends ontstaan waarbij (met name grotere) maatschappelijk bestemde gebouwen leeg kwamen te staan, of aan een wijziging van de bestemming onderhevig zijn geweest. Op zich wordt meebewogen met deze trends, maar tegelijkertijd wil de gemeente er ook zorg voor dragen dat een minimaal aanbod aan maatschappelijk oppervlak behouden blijft. Het beleid is er daarom op gericht dat een minimaal aanbod aan maatschappelijke voorzieningen gewaarborgd wordt. Dit leidt tot het overnemen van de maatschappelijke bestemming voor gebouwen die in gebruik zijn bij maatschappelijke voorzieningen en in het voorgaande bestemmingsplan reeds als zodanig waren bestemd, waaronder ook het onderhavige pand Waldeck Pymontlaan 23.

In bestemmingsplannen wordt gestreefd naar flexibiliteit daar waar dat mogelijk is. De vigerende bestemming 'Onderwijsvoorzieningen (Mo)' maakt in de panden met deze bestemming het ge-

bruik als onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang mogelijk. De in het vast te stellen bestemmingsplan aan het pand toegekende bestemming 'Maatschappelijk' biedt ruimte voor een grotere diversiteit aan functies, waarbinnen ook gebruik ten behoeve van (medische) gezondheidszorg, kunst, (sociaal-)culturele functies, welzijnsfuncties, woonzorgvoorzieningen (waarbinnen woonzorgcentrum), sportvoorzieningen uitgezonderd fitness, gebedshuizen, overheidsvoorzieningen en vergelijkbare voorzieningen mogelijk is. In de zienswijze wordt onvoldoende onderbouwd waarom deze locatie op voorhand niet geschikt zou zijn voor een van deze of een combinatie van deze functie(s).

Bij de locaties die de bestemming 'Gemengd – 2' hebben gekregen, gaat het niet om panden die in het vigerende plan de bestemming 'Onderwijsvoorzieningen (Mo)' hebben, maar om panden met de bestemming 'Woningen en Kantoren' of 'Woningen' met als extra aanduiding 'maatschappelijke voorzieningen' of 'onderwijsvoorzieningen'. Met deze aanduidingen is naast het gebruik als woning en/of kantoor óók maatschappelijk gebruik mogelijk gemaakt. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben dus een ander doel dan de bestemming 'Onderwijsvoorzieningen (Mo)'. In het vast te stellen bestemmingsplan hebben de betreffende locaties de bestemming 'Gemengd – 2' gekregen, om de in het vigerende bestemmingsplan bestaande rechten voor maatschappelijk gebruik in stand te houden en niet weg te bestemmen.

Adressant heeft op het voorontwerp bestemmingsplan een vergelijkbare inspraakreactie gegeven (zie inspraakreactie 2 in de Nota inspraak, die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen). Deze inspraakreactie heeft niet tot aanpassingen in het voorontwerpbestemmingsplan geleid. De nu ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om een andere afweging te maken dan bij de beantwoording van de eerder ingediende inspraakreactie.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Zienswijze 8

- 8.1 Adressant geeft aan dat het VOLT-terrein in het ontwerpbestemmingsplan Willemspark – Vondelpark 2019, ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Vondelpark, de extra functieaanduiding van 'evenemententerrein' heeft gekregen, naast de vigerende functieaanduiding 'openluchttheater'. Daarmee is het nieuwe locatieprofiel van de 'Notitie Uitgangspunten Stedelijk Evenementenbeleid' van toepassing en is de uit het evenementenbeleid voortvloeiende regelgeving nu ook op grond van het (toekomstig) bestemmingsplan van toepassing. Adressant merkt op dit vreemd te vinden, aangezien het evenementenbeleid andere belangen beoogt te beschermen dan een bestemmingsplan. Zo is bijvoorbeeld openbare orde geen belang dat direct aan de orde is in het kader van een ruimtelijke visie. Daarnaast hebben de nieuwe regels in het bestemmingsplan voor evenementen een grote impact, doordat deze nieuwe kaders een ernstige beperking vormen van de huidige 'gebruiksrechten' en exploitatieruimte van het VOLT-terrein.

Beantwoording

De stelling van adresant dat het VOLT-terrein naast de vigerende aanduiding 'openluchttheater' de aanduiding 'evenemententerrein' heeft gekregen klopt niet. Het VOLT-terrein heeft in het ontwerpbestemmingsplan namelijk alleen de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - openluchttheater'.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 8.2 In het verleden heeft VOLT zich jarenlang beperkt tot de maanden juni, juli en augustus met een wekelijks programma over 5 dagen/ avonden. Om economische en programmatische redenen en in overleg met de vergunningverlener is dat gewijzigd in 5 maanden en 3 dagen. VOLT start nu op 5 mei met het inmiddels traditionele Kinderbevrijdingsfestival. Het is niet uit te sluiten dat VOLT in de toekomst in april een rol gaat spelen op Koningsdag in het Vondelpark en het is eveneens niet uitgesloten dat er een vraag komt om de kindertheatercursussen ook in oktober in de herfstvakantie aan te bieden. Daarnaast zijn er meerdere culturele en sportieve activiteiten onderzocht die zouden kunnen aansluiten op de activiteiten van VOLT zonder dat dit een vergroting van de ruimtelijke impact zou betekenen. Volgens adresant vraagt de huidige politieke, economische en maatschappelijke situatie om een zekere mate van flexibiliteit. De ruimtelijke impact van de activiteiten van VOLT motiveert de voorgestelde inperking van de exploitatieruimte niet, buiten wat niet in gebruikersovereenkomst en/of vergunningen gereguleerd kan worden.

Daarmee zijn er volgens adresant geen draagkrachtige ruimtelijke motieven voor de bestemmingswijziging en derhalve evenmin aan de toegevoegde functieaanduiding 'evenemententerrein', terwijl deze tezamen wel een ernstige beperking inhouden en een bedreiging betekenen van hun exploitatieruimte en gebruiksrechten. Verzocht wordt daarom:

1. af te zien van de extra functieaanduiding 'evenemententerrein' en te volstaan met de functieaanduiding 'openluchttheater';
2. om in de toelichting van het bestemmingsplan te volstaan met de vermelding '*Voor het terrein en het openluchttheater is een aparte gebruiksovereenkomst met een aantal aparte voorwaarden van toepassing*';
3. om van de voorgestelde inperking van de exploitatietermijn af te zien en het gebruiks- en opstalrecht van het VOLT voor twaalf maanden per jaar te laten zijn;
4. derhalve te volstaan bij bullitpunt '*- evenementen in het park vinden bij voorkeur plaats bij het openluchttheater*', met de verwijzing naar de gebruikersovereenkomst met VOLT;
5. om in het beleidskader niet alleen te conserveren op huidig en recent feitelijk gebruik maar hierin ruimte te laten voor eventuele aanpassingen vanuit maatschappelijke noodzaak.

Nagekomen e-mail (28 maart 2019)

Zoals gezegd richten onze bezwaren zich op de voorgenomen functiebenoeming en gebruiks- en bouwregels van het terrein van het Vondelpark Openluchttheater. De functieaanduiding 'evenementenlocatie' en de regelgeving die vanuit het stedelijk evenementenbeleid hieruit voortvloeit en de tijdsbeperking van het gehele jaar naar ca. 5 maanden betekenen een ernstige inperking van

hetgeen dat ons thans toegestaan is met betrekking tot het door ons gehuurde terrein. De karakteristiek van een evenement (kortstondig in tijdsduur met grotere ruimtelijke impact) is niet op de bespeling van het openluchttheater van toepassing waar sprake is van een relatief beperkte ruimtelijke impact gedurende een langere periode. Andere activiteiten op het terrein zouden de impact behoorlijk kunnen vergroten en de exploitatie van het openluchttheater kunnen hinderen. Tegelijkertijd zien we dat in de Toepassing en de Voorschriften voor een uitbreiding van activiteiten nauwelijks ruimte is. Ons voorstel is dan ook om het Bestemmingsplan mbt het openluchttheater en het VOLT-terrein met name de ruimtelijke visie te laten zijn en het gewenste gebruik te reguleren middels de Gebruiksovereenkomst zoals in de zienswijze wordt betoogd.

Beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan Vondelpark is de periode waarin er voorstellingen in het VOLT mogen worden gegeven niet gelimiteerd. In het ontwerpbestemmingsplan staat dat er alleen in de periode mei t/m september voorstellingen mogen worden gegeven in het VOLT. Deze limitering is onnodig beperkend. In het gemeentelijk evenementenbeleid staat over het VOLT namelijk: “Evenementen in het park vinden bij voorkeur plaats bij het openluchttheater. Dit terrein is openbare ruimte, de Stichting Vondelpark Openluchttheater (VOLT) heeft gedurende drie maanden per jaar gebruiksrecht... Het Vondelpark is geen evenementenpark. Er mogen parkgerichte evenementen plaatsvinden, maar het park is niet voor evenementen ingericht (m.u.v. het VOLT terrein)”

Deze passage sluit gebruik van het VOLT buiten de genoemde periode van drie maanden niet uit. Er staat alleen dat de stichting VOLT gedurende drie maanden per jaar het gebruiksrecht heeft. Het beperken van de gebruikperiode van het VOLT in het bestemmingsplan belemmert juist de doelstelling uit het evenementenbeleid dat evenementen in het Vondelpark bij voorkeur plaatsvinden bij het openluchttheater.

Er worden al sinds jaar en dag voorstellingen gehouden in het VOLT. Het vigerende bestemmingsplan Vondelpark staat het houden van voorstellingen planologisch toe. Er is geen aanleiding om in het vast te stellen bestemmingsplan nieuwe beperkingen op te leggen aan de planologische gebruiksrechten voor het VOLT. De bepaling dat alleen in de periode mei t/m september voorstellingen mogen worden gegeven in het VOLT komt daarom in het vast te stellen bestemmingsplan te vervallen.

De stelling van adressant dat het VOLT-terrein naast de vigerende aanduiding ‘openluchttheater’ de aanduiding ‘evenemententerrein’ heeft gekregen klopt niet. Het VOLT-terrein heeft in het ontwerpbestemmingsplan namelijk alleen de aanduiding ‘specifieke vorm van cultuur en ontspanning - openluchttheater’.

Aanpassing

De bepaling dat uitsluitend in de periode mei t/m september voorstellingen mogen worden gegeven in het VOLT (artikel 6.4.1 sub b) wordt geschrapt.

- 8.3 Adressant geeft aan dat in ‘artikel 6.2. Bouwregels’ voor het VOLT-terrein het maximale bouwoppervlak en de maximale bouwhoogte van de permanente (gebouwen) en semipermanente (bouwwerken, zijnde geen gebouwen) voorzieningen zijn vastgelegd. In het vigerende bestemmingsplan Vondelpark is voor het overdekte podium een maximale bouwhoogte opgenomen van 10 meter. Volgens adressant is dit specifieke onderdeel in het ontwerpbestemmingsplan waarschijnlijk wegge gevallen en is alleen een algemene maximale bouwhoogte van 3 meter opgenomen. Verzocht wordt om in het vast te stellen bestemmingsplan de maximale bouwhoogte van het overdekte podium wederom op 10 meter te stellen.

Beantwoording

De maximale bouwhoogte van 10 meter voor het overdekte podium op het VOLT-terrein is in het ontwerpbestemmingsplan vastgelegd op de verbeelding. Het tevens opnemen van deze maximum bouwhoogte in de regels is daarmee niet nodig.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Zienswijze 9

- 9.1 Adressant merkt op dat in de groenstrook ten oosten van Koningslaan 4 een gasdrukmeet- en regelstation is gesitueerd. Adressant verzoekt op de verbeelding een aanduiding op te nemen in overeenstemming met de daarbij behorende veiligheidscontour rondom het gasdrukmeet- en regelstation. Hierdoor wordt de aanwezigheid van het gasdrukmeet- en regelstation zichtbaar voor derden en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden in acht worden genomen.

Beantwoording

In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om bestaande (openbare) nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte tot 3 meter en een maximaal bouwoppervlak tot 15 m² niet op de verbeelding op te nemen. Openbare nutsvoorzieningen met deze maximale afmetingen kunnen namelijk vergunningsvrij worden gerealiseerd. Het gasdrukregel- en meetstation naast het perceel Koningslaan 4 heeft een bouwoppervlak van 12 m² en is minder dan 3 meter hoog. Dit nutsgebouw wordt daarom als vergunningsvrij aangemerkt.

Volgens artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit geldt met betrekking tot de opstelplaats van een gasdrukmeet- en regelstation ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare objecten (o.a. woningen) en beperkt kwetsbare objecten (o.a. bedrijfsgebouwen) een veiligheidsafstand van respectievelijk 10 meter en 4 meter. Er zijn op dit moment geen kwetsbare objecten aanwezig binnen een straal van 10 meter.

Het bijgebouw in de rechter zijtuin van Koningslaan 4 ligt weliswaar op minder dan 10 meter afstand van het gasdrukmeet- en regelstation, maar dit is een berging. Omdat de berging op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gesitueerd, is op deze plek volgens de regels van het Bor alleen een functioneel ondergeschikt bijgebouw toegestaan. Een functioneel ondergeschikt bijgebouw mag niet voor bewoning worden gebruikt, maar alleen als bijvoorbeeld garage, berging, fietsenstalling, opslagruimte o.i.d. De gebruiksbeperkingen vloeien daardoor al voort uit het Besluit omgevingsrecht.

Om te voorkomen dat in de zijtuin van Koningslaan 4 een bijgebouw wordt gebouwd dat mag worden gebruikt voor bewoning, zal ter plaatse van dit deel van de tuin de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' worden opgenomen. Hierdoor kunnen er binnen een straal van 10 meter van het gasdrukmeer- en regelstation geen vergunningsvrije bijgebouwen worden gebouwd.

In de toelichting van het bestemmingsplan zal bij de paragraaf over Externe veiligheid hierover een passende passage worden opgenomen.

Aanpassing

Ter plaatse van de rechter zijtuin van de Koningslaan 4 wordt aan de Verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' toegevoegd.

- 9.2. Adressant verzoekt het bouwvlak met de bestemming Wonen op de erfgrans van Koningslaan 4 te verwijderen, omdat dit bouwvlak binnen de veiligheidscontour is gelegen.

Beantwoording

Het betreffende bouwvlak met de woonbestemming kan worden verwijderd. Het gaat hier om een bijbehorend bouwwerk dat vergunningsvrij is. Vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken worden niet op de verbeelding opgenomen.

Aanpassing

Het bouwvlak in de rechter zijtuin van de Koningslaan 4 wordt van de Verbeelding geschrapt.

10. Zienswijze 10 (*pro forma zienswijze*)

Adressant heeft op 2 april 2019 een pro forma zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Willemspark – Vondelpark 2019, met het verzoek om de zienswijze in behandeling te nemen en een termijn van tenminste vier weken te verlenen voor het aanvullen van de gronden van zijn zienswijze. Op 3 april 2019 heeft de gemeente aan adressant twee weken de tijd gegeven om zijn pro forma zienswijze aan te vullen.

Beantwoording

Binnen de gestelde termijn heeft de gemeente geen aanvulling op de pro forma zienswijze van adressant ontvangen. Op 24 juni 2019 heeft de gemeente bij adressant nagevraagd of hij wellicht aantoonbaar en wel op tijd een aanvulling op de pro forma zienswijze heeft ingediend. Daarop is door de gemeente geen reactie gekregen. Daarmee is deze zienswijze niet-ontvankelijk en niet in behandeling genomen.

Conclusie

Deze zienswijze is niet-ontvankelijk.

11. Zienswijze 11

11.1 Adressant constateert dat op grond van het vigerende bestemmingsplan op het perceel Koninginneweg 140 een berging van 6 m² mag worden gerealiseerd en dat de eerste bouwlaag en/of het souterrain mag worden vergroot door middel van een uitbouw in de tuin. Adressant merkt op dat deze bouwmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan zijn wegbestemd. Adressant verzoekt deze bouwmogelijkheden weer op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Beantwoording

Het is onder het ontwerpbestemmingsplan nog steeds mogelijk om op het perceel een berging van 6 m² te bouwen. Een berging van 6 m² kan op het achtererf namelijk vergunningsvrij worden gerealiseerd. Tevens is het nog steeds mogelijk om de eerste bouwlaag en/of het souterrain te vergroten door middel van een uitbouw. Een uitbouw op het achtererf kan namelijk onder voorwaarden vergunningsvrij worden gerealiseerd.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

11.2 Adressant wijst erop dat haar cliënt op 21 december 2018 voor Koninginneweg 140 een omgevingsvergunning heeft gekregen voor het realiseren van een kelder met een patio en het vergroten van de patio ter hoogte van de begane grond op gronden met de bestemming Tuin. Adressant wijst erop dat het vergunde bouwplan in strijd is met het ontwerpbestemmingsplan en ten onrechte niet in het ontwerpbestemmingsplan is verwerkt. Adressant acht dit niet alleen in strijd met de artikelen 3:2 en 3:4 Awb, maar tevens in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Adressant verzoekt de regels en de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan in overeenstemming met het vergunde bouwplan te brengen.

Beantwoording

Op 21 december 2018 is van rechtswege een omgevingsvergunning (OLO nummer 3829841) verleend voor het herstellen van de fundering, het realiseren van een kelder en het realiseren van een bij de kelder horende wolfskuil (in de aanvraag aangeduid als patio) op de locatie Koninginneweg 140.

De Koninginneweg 140 wordt in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als Wonen. In de bouwregels van de bestemming Wonen is bepaald dat bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan (artikel 14.2.2, sub e). Onder bestaand wordt verstaan: bebouwing, zoals die aanwezig is op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning (artikel 1.18, sub a). Bovengenoemde omgevingsvergunning is verleend op 21 december 2018, ruim voor de start van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. Daarmee wordt de met de omgevingsvergunning verleende kelder in het kader van het bestemmingsplan als bestaand aangemerkt.

Een wolfskuil is een ondergeschikte bouwdeel. In het ontwerpbestemmingsplan zijn wolfskuilen echter niet opgenomen in het artikel over ondergeschikte bouwdelen. Daarom wordt dit artikel aangepast.

Aanpassing

In de algemene gebruiksregels wordt aan artikel 22, lid 3 de volgende bepaling toegevoegd: 'bestaande veranda's, bordessen en wolfskuilen zijn toegestaan aan de achterzijde van een hoofdgebouw, mits de overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 4 meter bedraagt.'

12. Zienswijze 12

12.1 Adressant geeft aan dat de zijtuin van het perceel Koningslaan 48 in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding 'ongebouwde parkeervoorzieningen' heeft en in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'parkeerterrein'. Adressant constateert dat op grond van het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' alleen 'bestaande, ongebouwde parkeervoorzieningen' zijn toegestaan. Op dit moment wordt er niet geparkeerd ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' in verband met bouwwerkzaamheden. Adressant wijst erop dat het woord 'bestaande' leidt tot rechtsonzekerheid omdat niet duidelijk is wat onder 'bestaande' wordt verstaan. Adressant verzoekt het woord 'bestaande' in artikel 14.1 onder d te verwijderen.

Beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Het begrip bestaand wijst op de inrichting van de betreffende gronden als parkeerterrein. Het feit dat het parkeerterrein ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan tijdelijk niet werd gebruikt voor het parkeren van auto's, doet niets af aan het feit dat de betreffende gronden op dat moment waren ingericht als parkeerterrein.

Overigens komt de aanduiding 'parkeerterrein' op het perceel Koningslaan 48 ambtshalve te vervallen. Op 25 september 2019 is een omgevingsvergunning verleend (OLO nr. 4407327) om af te wijken van het bestemmingsplan Willemspark - Van Eeghenstraat 2002 om ter plaatse van het parkeerterrein in de zijtuin een ondergrondse parkeerkelder te bouwen.

Het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan is gemotiveerd op basis van hoofdstuk 3.4.1 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan Willemspark – Vondelpark 2019, dat van 21 februari t/m 3 april 2019 ter visie heeft gelegen. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 10 mei 2019.

In hoofdstuk 3.4.1 van de toelichting staat dat het vervangen van bovengrondse parkeervoorzieningen op eigen terrein door een ondergrondse parkeerkelder als een gewenste ontwikkeling wordt gezien. De bouw van een ondergrondse parkeervoorziening leidt ertoe dat de op maaiveld geparkeerde auto's en garages uit de tuin verdwijnen. Daarmee kunnen de doorzichten worden verbeterd en hersteld en kan de tuin groener worden ingericht. Om die reden heeft de gemeente meegewerkt aan de bouw van een ondergrondse parkeerkelder op dit perceel.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat tevens dat het niet wenselijk is om bovengrondse parkeerrechten in stand te houden als er wordt meegewerkt aan het vervangen van de bovengrondse parkeervoorziening door een ondergrondse parkeerkelder. Daarom is er in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestaande bovengrondse parkeerrechten in dat geval te schrappen. Nu er vooruitlopend op de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan een vergunning voor een ondergrondse parkeerkelder is verleend, is ervoor gekozen om de bestaande bovengrondse rechten ambtshalve te schrappen in het vast te stellen bestemmingsplan Willemspark – Vondelpark 2019.

Aanpassing

Ter plaatse van het perceel Koningslaan 48 wordt de aanduiding 'parkeerterrein' op de Verbeelding vervangen door de aanduiding 'parkeergarage'.

12.2 Adressant geeft aan dat op grond van het vigerende bestemmingsplan het pand Koningslaan 48 mag worden gebruikt voor woningen en voor hotels. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan is het gebruik als hotel echter niet langer toegestaan. Adressant verzoekt het gebruik als hotel in het vast te stellen bestemmingsplan weer toe te staan.

Beantwoording

De gemeente heeft ervoor gekozen om in het nieuwe bestemmingsplan Willemspark – Vondelpark 2019 alleen de bestaande hotels een hotelbestemming te geven. Het bestemmingsplan maakt geen uitbreiding van het bestaande aantal hotels mogelijk. Om die reden zijn niet benutte gebruiksrechten voor hotels komen te vervallen.

Het laten vervallen van niet benutte gebruiksrechten voor hotels is in overeenstemming met het overnachtingenbeleid van de gemeente Amsterdam, dat sinds 1 januari 2017 van kracht is. In dit overnachtingenbeleid is aangegeven op welke locaties sowieso geen nieuwe hotels zijn toegestaan (nee-gebieden) en op welke locaties kan worden overwogen om medewerking te verlenen als het initiatief aan bepaalde voorwaarden voldoet (nee, tenzij gebieden). Het plangebied van dit bestemmingsplan is aangemerkt als een 'nee-gebied'. Dit betekent dat er geen nieuwe hotels zijn toegestaan.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

12.3 Adressant constateert dat op grond van het vigerende bestemmingsplan op het perceel Koningslaan 48 een berging van 6 m² mag worden gerealiseerd. Ook mag de eerste bouwlaag en/of het souterrain worden vergroot door middel van een uitbouw in de tuin, met een bebouwingspercentage van maximaal 5% per tuin. Adressant merkt op dat deze bouwmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan zijn wegbestemd. Adressant verzoekt deze bouwmogelijkheden een op een over te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Beantwoording

Het is onder het ontwerpbestemmingsplan nog steeds mogelijk om op het perceel een berging van 6 m² te bouwen. Een berging van 6 m² kan op het achtererf namelijk vergunningsvrij worden gerealiseerd. Tevens is het nog steeds mogelijk om de eerste bouwlaag en/of het souterrain te vergroten door middel van een uitbouw. Een uitbouw op het achtererf kan namelijk vergunningsvrij worden gerealiseerd.

In het vigerend bestemmingsplan Willemspark – Van Eeghenstraat 2002 zijn in meerdere tuinen zones opgenomen om de te beschermen groene doorzichten tussen de vrijstaande panden naar het Vondelpark, de binnentuinen en de achterliggende wegen vrij te houden van bebouwing. Deze doorzichten zijn in het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd door op de verbeelding op het achtererf de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' toe te voegen. De gronden ter plaatse van deze dubbelbestemming maken geen onderdeel uit van het erf zoals bedoeld in het Bor. Daarom mogen op deze gronden geen (vergunningsvrije) gebouwen worden gebouwd.

Een aantal doorzichten die in het vigerende bestemmingsplan niet zijn aangeduid, hebben in het ontwerpbestemmingsplan wel de dubbelbestemming Waarde-Landschap gekregen. In verband met het laten voortbestaan van de bestaande rechten, wordt dit ambtshalve gecorrigeerd door in het vast te stellen bestemmingsplan de in het ontwerpbestemmingsplan toegevoegde dubbelbestemming te schrappen. Het onderhavige perceel is één van de percelen waar ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' is toegevoegd. Daarmee is bovenstaande correctie ook van toepassing op dit perceel. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' geschrapt.

Aanpassing

De dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' wordt (onder andere) ter plaatse van het perceel Koningslaan 48 van de Verbeelding geschrapt.

13. Zienswijze 13

Adressant geeft aan dat voor de Oranje Nassaulaan 21 op 26 juni 2018 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de bouw van 6 appartementen. Volgens adressant zal in het besluit op de aanvraag over de onderstaande afwijkingen van het bestemmingsplan worden besloten:

- Het terugbouwen van de bestaande uitbreiding van het souterrain en dakterras en het realiseren van openslaande deuren;
- Het realiseren van een ondergronds bouwwerk zodat de bewoners vanuit de slaapkamers in het souterrain naar buiten kunnen lopen;
- Het bouwen van balkons;
- Het realiseren van een dakterras en een toegang daartoe.

Verzocht wordt om deze afwijkingen in het vast te stellen bestemmingsplan te verwerken.

Beantwoording

De gemeente Amsterdam heeft op 26 maart 2019 een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 6 appartementen aan de Oranje Nassaulaan 21. De gemeente heeft besloten om daarbij af te wijken van het bestemmingsplan voor de volgende onderdelen:

1. overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte met 1 meter;
2. het bouwen van een kelder en wolfskuil in de bestemming Tuin en ter plaatse van de aanduiding 'uitbouw/ aanbouw/ berging niet toegestaan';
3. het bouwen van balkons, koekoeken en erkers in de bestemming Verkeersareaal.

Deze afwijkingen zijn als volgt verwerkt in het bestemmingsplan:

1. De maximaal toegestane bouwhoogte is in het ontwerpbestemmingsplan al aangepast van 17 naar 18 meter.
2. De kelder en de wolfskuil ter plaatse van de bestemming Tuin worden niet op de verbeelding aangeduid:
 - a. In artikel 14.2.2 sub e is bepaald dat binnen de bestemming Wonen bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan. Bestaand is in het bestemmingsplan gedefinieerd als: 'bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning'. De vergunning is aangevraagd voor de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan. Daarmee wordt de kelder dus aangemerkt als bestaande bebouwing.
 - b. Een wolfskuil is een ondergeschikte bouwdeel. In het ontwerpbestemmingsplan zijn wolfskuilen echter niet opgenomen in het artikel over ondergeschikte bouwdelen. Daarom wordt dit artikel aangepast.
3. De balkons, koekoeken en erkers worden niet op de verbeelding aangeduid. Dit zijn ondergeschikte bouwdelen die in de regels worden bestemd. In artikel 22.3 staat dat bestaande ondergeschikte bouwdelen zijn toegestaan, mits:
 - a. in het geval van koekoeken de overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
 - b. in het geval van bestaande ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons en erkers de overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 2 meter. Aangezien de vergunning is aangevraagd voor de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan, worden de balkons en erkers aangemerkt als bestaande ondergeschikte bouwdelen.

De verleende vergunning d.d. 26 maart 2019 leidt er wel toe dat de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' tussen Oranje Nassaulaan 21 en Emmaplein 8 komt te vervallen. Aangezien met het vergunde bouwplan dusdanig weinig overblijft van het doorzicht ter plaatse, ligt het niet langer in de rede dit beperkte doorzicht met een dubbelbestemming te beschermen.

Aanpassing

De dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' tussen de panden aan de Oranje Nassaulaan 21 en het Emmaplein 8 wordt van de Verbeelding geschrapt.

Bestemmingsplan Willemspark – Vondelpark 2019;
Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

In de algemene gebruiksregels wordt aan artikel 22, lid 3 de volgende bepaling toegevoegd: 'bestaande veranda's, bordessen en wolfskuiten zijn toegestaan aan de achterzijde van een hoofdgebouw, mits de overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 4 meter bedraagt.'

14. Zienswijze 14

14.1 Volgens adressant zijn er aanmerkelijke verschillen tussen de huidige gebruiks- en bouwrechten en het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. Het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan beperkt de huidige bouw- en gebruiksrechten van het pand Prins Hendriklaan 14, doordat de aan- en uitbouwen nu conserverend bestemd zijn, waar deze eerder volledige bouwrechten hadden. Dit leidt volgens adressant tot een wezenlijke inperking van het bouwrecht. In aanvulling op zijn zienswijze, heeft adressant de volgende aanvullende gronden naar voren gebracht.

- Adressant heeft in het verleden aangetoond dat hij graag gebruik wilde maken van de bouwrechten. Hij heeft hier ook concreet aanvragen voor ingediend. Het is volgens adressant dan ook niet zo dat hij zich passief ten aanzien van deze bouwrechten heeft opgesteld en deze bouwrechten aan hem voorbij heeft laten gaan.
- Adressant is nog steeds voornemens om gebruik te maken van de vigerende bouwrechten en wil deze bouwrechten dan ook behouden en herbevestigd zien in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan.
- Aanvullend geeft adressant aan dat de oorspronkelijk vastgestelde bouwhoogte voor deze bouweenheid 17,5 meter is. Wat betreft adressant dient de maximale bouwhoogte op de verbeelding opnieuw te worden gesteld op 17,5 meter, zowel ter plaatse van de uitbouw als ter plaatse van het hoofdgebouw. Daarnaast geeft adressant aan dat de maximale goothoogte wat hem betreft op de verbeelding dient te worden gesteld op 14,5 meter ter plaatse van de uitbouw.

Beantwoording

In het bestemmingsplan Willemspark/Van Eeghenstraat 2002 was voor dit perceel een goothoogte van 14,5 en een nokhoogte van 17,5 als maximum opgenomen. Als bouwvlak was het hoofdgebouw én de aanbouw opgenomen, waardoor de maximale maatvoering voor het hele bouwvlak gold. Een belangrijke aanleiding tot de actualisering van dit bestemmingsplan was gelegen in het feit dat aan de achterzijde van diverse panden in het plangebied onbedoeld 'planologische ruimte' was opgenomen. Hiermee werd niet volledig bereikt wat met het bestemmingsplan was bedoeld, namelijk een conserverend bestemmingsplan maken ten aanzien van de bestaande veelal cultuurhistorische waardevolle bebouwing in het gebied. Met het nieuwe bestemmingsplan werd beoogd deze planologische ruimte weg te nemen waar deze als onwenselijk werd gezien, omdat deze te veel afbreuk zou kunnen doen aan de bestaande cultuurhistorische waarden.

In het nieuwe bestemmingsplan is voor het hoofdgebouw op dit perceel een maximale goot- en bouwhoogte aangehouden van 14,5 resp. 17 meter en voor de aanbouw een maximale bouwhoogte van 10 meter. Uit de bouwtekeningen bij de aanvraag omgevingsvergunning uit 2017 voor het maken van een uitbouw op de derde verdieping (OLO-nr. 2987083), blijkt dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet juist is bestemd. De bestaande bouwhoogte van de kap is namelijk 17,5 meter. Overigens is deze aanvraag geweigerd wegens strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

De maximale maatvoering voor de aanbouw komt overeen met de in 2013 vergunde situatie waarbij de aanbouw is vernieuwd en verhoogd (naar ongeveer 10 meter) en verdiept. De in het ontwerp bestemmingsplan aangehouden maatvoering van de aanbouw doet daarbij enerzijds recht aan de in 2013 vergunde situatie en anderzijds wordt invulling gegeven aan een belangrijk uitgangspunt voor dit bestemmingsplan (het wegnemen van ongewenste planologische ruimte).

Aanpassing

De maximaal toegestane bouwhoogte van het hoofdgebouw wordt op de Verbeelding aangepast naar 17,5 meter.

14.2 Adressant verzet zich tegen de waarde cultuurhistorie die zijns inziens eveneens leidt tot een inperking van de bouw mogelijkheden. Deze waarde geeft een generieke laag over het gebouw waardoor de hoofdvorm niet meer aanpasbaar zou zijn. Volgens adressant is deze definitie onhelder en variabel interpreteerbaar, maar bovenal eerder niet op dit gebouw Prins Hendriklaan 14 aanwezig. Toevoeging van deze waarde houdt volgens adressant in dat hij niet toe kan komen

aan het verwezenlijken van de door hem gewenste uitbreidingen van het bouwwerk. Voor de openbare ruimte heeft dit gebouw volgens adressant al een voldoende bescherming door de architectuurorde / de welstand, waarmee deze verdere inperkende maatregel niet noodzakelijk wordt geacht. Omdat volgens adressant tevens in het plangebied meer panden zijn waarvoor deze inperkende bepaling niet geldt, wordt verzocht de “dubbelbestemming waarde-cultuurhistorie” voor dit perceel van de verbeelding te verwijderen.

Beantwoording

In paragraaf 3.3.1 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is uitgelegd dat om de cultuurhistorische waarden en de kenmerkende ruime en open stedenbouwkundige structuur in Willemspark en de Van Eeghenstraat te beschermen, in het bestemmingsplan een koppeling is gelegd met de waarderingskaarten die onderdeel zijn van de welstandnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. Daarin maakt Willemspark onderdeel uit van de 19e eeuwse Ring. Op de waarderingskaarten zijn de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten gewaardeerd. Voor het onderhavige pand geldt daarbij dat hieraan de 'orde 3' is toegekend, waarbij ook de stedenbouwkundige zone (in dit geval zone A; de hoogste stedenbouwkundige zone) van belang is. Bij orde 3-panden gaat het om karakteristieke bouwwerken met architectonische en/of stedenbouwkundige meerwaarde. Door de combinatie van de twee waarderingssystemen kan genuanceerd naar bebouwing worden gekeken. Architectuur met een lage waardering in een stedenbouwkundig hoogwaardig gebied vraagt om een zorgvuldiger beoordeling dan in een stedenbouwkundig laag gewaardeerd gebied: ordes en zones versterken elkaar of geven nuancering.

In deze zelfde paragraaf is ook uitgelegd welke keuzes er gemaakt zijn ten aanzien van de kapprofielen in het plangebied. De bijzondere kapvormen, dakkapellen en schoorstenen leveren een belangrijke bijdrage aan het monumentale karakter van de wijk. Er dient daarom te worden voorkomen dat deze onderdelen in de loop der tijd uit het straatbeeld verdwijnen. Waardevolle kapvormen zijn kenmerkend voor de bebouwing in het Willemspark en de Van Eeghenstraat. Daarom is ervoor gekozen om de kappen van alle panden die zijn gewaardeerd als architectuurorde 1, 2 en 3 in dit bestemmingsplan te beschermen. De kappen van de panden die als basisorde zijn gewaardeerd worden niet beschermd, omdat deze panden geen architectonische meerwaarde hebben.

De kappen van de orde 1, 2 en 3 panden worden beschermd via de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. In de regels is bepaald dat het kapprofiel niet mag worden gewijzigd, ondergeschikte wijzigingen daarop uitgezonderd. In overleg met Monumenten & Archeologie is ervoor gekozen om in de regeling geen onderscheid te maken tussen orde 1, 2 en 3. Voor alle drie de architectuurordes geldt daarom hetzelfde beschermingsniveau.

Waarom de hoofdvorm niet meer aanpasbaar zou zijn, zoals de zienswijze stelt en waarom de 'definitie' onhelder en variabel interpreteerbaar zou zijn, wordt verder niet duidelijk gemaakt. Met voorgaande uitleg is nog eens duidelijk gemaakt hoe de regeling tot stand is gekomen en welke waarden waarom en hoe worden beschermd.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

15. Zienswijze 15

15.1 Adressant merkt op dat er op 20 december 2013 voor Koninginneweg 184A een vergunning is verleend voor de realisatie van negen short-stay appartementen die voor onbepaalde tijd short stay mogen worden verhuurd. Adressant verzoekt het gebruik van het pand als short stay appartementen in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen. Hij verzoekt daarbij tevens de vergunde balkons en luifels e.d. in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. In 2013 is op dit adres met een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan het gebruik ten behoeve van short stay voor onbepaalde tijd mogelijk gemaakt. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt deze short stay opgenomen door op de verbeelding de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – 1 (sw-1)” toe te voegen en de regels overeenkomstig aan te passen, alsmede de toelichting hierop aan te passen. Ten aanzien van de balkons en luifels wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze 13.

Aanpassingen

- Aan het bouwvlak Koninginneweg 184A wordt op de Verbeelding de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – 1 (sw-1)” toegevoegd.
- Aan de begripsbepalingen (artikel 1) wordt toegevoegd:
short-stay: het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden.
- Aan artikel 14, lid 1 (Wonen) wordt toegevoegd dat short stay is toegestaan uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1';

15.2 Adressant merkt op dat Koninginneweg 184A in het vigerende bestemmingsplan een maximaal toegestane bouwhoogte van 16 meter heeft. In het ontwerpbestemmingsplan is de maximaal toegestane bouwhoogte teruggebracht tot 15 meter. Adressant verzoekt in het vast te stellen bestemmingsplan een maximaal toegestane bouwhoogte van 16 meter op te nemen.

Beantwoording

De opmerking dat in het vigerende bestemmingsplan voor dit pand een maximum bouwhoogte van 16 meter is toegestaan, is onjuist. Ook in het vigerende plan geldt een maximum bouwhoogte van 15 meter.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

16. Zienswijze 16

16.1 Adressant merkt op dat de bestaande stenen buitentrap bij Oranje Nassaulaan 17 niet is opgenomen in het bouwvlak. Adressant verzoekt deze buitentrap alsnog op te nemen in het bouwvlak.

Beantwoording

De bestaande stenen buitentrap aan de Oranje Nassaulaan 17 is een ondergeschikt bouwdeel. Ondergeschikte bouwdelen worden niet in het bouwvlak opgenomen, maar in de algemene bouwregels bestemd. In artikel 22 lid 3 (algemene bouwregels, ondergeschikte bouwdelen) is bepaald dat bestaande buitentrappen zijn toegestaan, mits de overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt. De stenen buitentrap aan de Oranje Nassaulaan 17 is in overeenstemming met deze bepaling.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

16.2 Adressant merkt op dat de functieaanduiding 'kantoor' op het pand Oranje Nassaulaan 17 op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan niet van toepassing is op het gehele pand. Adressant verzoekt om de functieaanduiding kantoor alsnog op het gehele pand te leggen. Daarnaast is de toegestane omvang van de kantoorfunctie te beperkend en geldt er een beperking als de kantoorfunctie op enig moment weer wordt omgezet naar wonen. Moet er dan een geluidsluwe zijde worden gemaakt? Adressant verzoekt deze beperkingen weg te nemen.

Beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. In het vigerende bestemmingplan hebben alle gebouwen op het perceel de dubbelbestemming Wonen + Kantoren. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het middelste bouwvlak geen aanduiding 'kantoor'. Het middelste bouwvlak krijgt in het vast te stellen bestemmingsplan alsnog de aanduiding 'kantoor'.

Met betrekking tot de maximaal toegestane omvang van kantoorvestigingen wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6, onderdeel 2. Voor het overige geldt er geen beperking als de kantoorfunctie weer omgezet zou worden naar wonen. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt op de gevel van dit pand nergens overschreden.

Aanpassingen

- Ook het bouwvlak op het binnenterrein krijgt op de Verbeelding de aanduiding 'kantoor'.
- De bepaling dat voor kantoren een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging geldt, uitgezonderd bestaande vestigingen die groter dan 300 m² zijn (artikel 14.4.2 sub a en b) wordt geschrapt. Artikel 5.4.2, sub a wordt overeenkomstig geschrapt.

16.3 Adressant merkt op dat de maximaal toegestane bouwhoogte van 3 meter die van toepassing is op de voormalige garage en de doorgangsruijme vanuit de woning naar de voormalige garage bij Oranje Nassaulaan 17 niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie ter plaatse. Adressant verzoekt een maximale bouwhoogte van 4 meter op te nemen.

Beantwoording

De gemeente heeft op 27 september 2019 de bouwhoogte van de voormalige garage en de doorgangsruijme opgemeten met een afstandsmeter. Uit deze meting bleek dat de voormalige garage en de doorgangsruijme ca 2,8 meter hoog zijn. Het bijgebouw is dus correct bestemd.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

16.4 Adressant kan zich niet vinden in de bepaling dat uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan en dat een binnenplanse afwijking nodig is om een nieuwe kelder of souterrain te bouwen. Adressant verzoekt om geen beperkingen op te leggen voor het realiseren van nieuwe kelders en souterrains.

Beantwoording

In paragraaf 5.5.1 (Waterparagraaf) zijn diverse aspecten rondom water in het plangebied toegelicht, waaronder grondwater, hemelwater, geohydrologisch onderzoek en ondergronds bouwen. Aan het einde van die paragraaf is de conclusie getrokken dat het binnen het plangebied, zowel in het Vondelpark als in Willemspark, gezien de kwetsbare grondwatersituatie van belang is om bij ondergrondse ontwikkelingen grondwateroverlast te voorkomen. Een recent door de gemeente uitgevoerd onderzoek ("Grondwatereffecten van onderkeldering in Amsterdam", modelstudie vier deelgebieden uitgevoerd door Waternet en Ingenieursbureau Amsterdam, 13 maart 2019) heeft duidelijk gemaakt dat de cumulatieve effecten van kelderbouw in de stad op middellange termijn tot lange termijn tot ernstige (grond)wateroverlastsituaties kunnen leiden. Tegen deze achtergrond is in dit bestemmingsplan vastgelegd dat het bouwen van nieuwe en het vergroten van bestaande kelders en souterrains daarom niet met direct recht wordt toegestaan, maar met een afwijkingsbevoegdheid (artikel 24 lid a, sub 7). Er wordt alleen een afwijking verleend indien er grondwaterneutraal wordt gebouwd, zodat er geen belemmering van het grondwater optreedt

Overigens is artikel 24, lid a, sub 7 ambtshalve aangepast. Dit wordt gemotiveerd in bijlage 14 van de toelichting (nota van wijzigingen).

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

16.5 Adressant verzoekt tenslotte om de kosten te vergoeden die cliënt voor het indienen van deze zienswijze heeft gemaakt.

Beantwoording

Voor het vergoeden van kosten die gemaakt zijn voor het indienen van een zienswijze op een ontwerpbestemmingsplan bestaat geen wettelijke grond. Daar kan dan ook niet in worden tegemoet gekomen.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

17. Zienswijze 17

17.1 Adressant geeft aan dat de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan aangeeft dat het (gezien de marktontwikkelingen) gewenst is de bestaande flexibiliteit tussen wonen en kantoren voort te zetten en het niet langer (zoals in het voorontwerpbestemmingsplan nog het geval was) aan de orde is om de niet benutte kantooruimte in het plangebied weg te bestemmen. Daarbij is volgens adressant echter een verregaande gebruiksbeperking ingevoerd, door aan kantoren een maximum vloeroppervlak van 300 m² per vestiging te verbinden. Deze beperking:

- staat volgens adressant haaks op het uitgangspunt om de benodigde flexibiliteit tussen wonen en kantoren te behouden;
- vloeit niet voort uit het gemeentelijke kantorenbeleid in de Kantorenstrategie 2017;
- voldoet niet aan de eisen die gelden op grond van de Dienstenrichtlijn;
- en er ontbreekt een nauwkeurige analyse waarom deze beperking is ingevoerd.

Adressant vindt dit een onevenredige inperking van de gebruiksrechten van het pand Oranje Nassaulaan 24.

Beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 6, onderdeel 2.

Aanpassing

De bepaling dat voor kantoren een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging geldt, uitgezonderd bestaande vestigingen die groter dan 300 m² zijn (artikel 14.4.2 sub a en b) wordt geschrapt. Artikel 5.4.2, sub a wordt overeenkomstig geschrapt.

17.2 Adressant merkt op dat het vigerende bestemmingsplan een uitbouw in de tuin, met inachtneming van een aantal bepalingen, mogelijk maakt, maar dat deze bouwmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan geheel zijn wegbestemd. Adressant vindt dit een onevenredige inperking van de bebouwings- en gebruiksrechten van het pand Oranje Nassaulaan 24.

Beantwoording

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 11, onderdeel 1.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

17.3 Adressant merkt op dat op grond van het vigerende bestemmingsplan binnen de bestemming 'Wonen en Kantoren' (onder de hoofdbebouwing) kelders en souterrains, en onder de bestemming 'Tuinen' onder bepaalde voorwaarden souterrains kunnen worden gerealiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan zijn daarentegen alleen bestaande kelders en souterrains toegestaan. Nieuwe kelders en souterrains zijn alleen mogelijk met een binnenplanse afwijkingmogelijkheid, waaraan voorwaarden zijn verbonden. Adressant vindt de daaraan verbonden voorwaarden, inclusief de procedure, te stringent en is van mening dat daarmee de mogelijkheid op het perceel Oranje Nassaulaan 24 kelders en souterrains te bouwen onevenredig wordt beperkt.

Beantwoording

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 16, onderdeel 4.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

17.4 Adressant merkt op dat op grond van het vigerende bestemmingsplan langs de gehele rechterzijde van het pand Oranje Nassaulaan 24 vergunningsvrij bebouwing kan worden gerealiseerd, maar dat deze mogelijkheid in het ontwerpbestemmingsplan is weggenomen. In de toelichting is aangegeven dat deze inperking samenhangt met de wens tot het behoud van doorzichten. In de betreffende achtertuin bevindt zich in de huidige situatie echter reeds bebouwing, te weten het

(legaal) gebouwde tuinhuis met een hoogte van circa 3 meter. Dit tuinhuis ligt grotendeels binnen de bebouwingsvrije zone. Volgens adressant wordt het betreffende doorzicht, gelet op de aanwezigheid van het tuinhuis, reeds beperkt en volgens adressant zou eventuele vergunningsvrije bebouwing hier nooit kunnen leiden tot een (verdere) beperking van het doorzicht. Adressant acht het uitsluiten van vergunningsvrije bebouwing in dit deel van de achtertuin in strijd met het evenredigheidsbeginsel en met het motiveringsbeginsel.

Beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan is aan de rechterzijde van het pand Oranje Nassaulaan 24 ook een arcering opgenomen die bepaalt dat hier geen bijgebouwen zijn toegestaan (bijlage 1 bij de regels: kaart A). Deze arceringen zijn bedoeld om de groene doorzichten tussen de vrijstaande panden naar het Vondelpark, de binnentuinen en de achterliggende wegen vrij te houden van bebouwing. Het onderhavige tuinhuis was toentertijd reeds aanwezig.

Deze arceringen zijn in het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd door op de Verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' toe te voegen. De gronden ter plaatse van deze dubbelbestemming maken geen onderdeel uit van het erf zoals bedoeld in het Bor. Daarmee mogen op deze gronden geen (vergunningsvrije) gebouwen worden gebouwd. De dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' ligt overigens niet op de plek waar het tuinhuis is gesitueerd.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 17.5 Adressant merkt op dat het pand Oranje Nassaulaan 24 de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie' heeft. Op grond daarvan dient de hoofdvorm van bouwwerken, bepaald door het kapprofiel, gehandhaafd te worden en geldt een sloopvergunningplicht voor het slopen van bouwwerken of delen daarvan. Adressant acht dit onevenredige inperkingen van de bebouwings- en sloopmogelijkheden van het pand Oranje Nassaulaan 24.

Beantwoording

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 14, onderdeel 2.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 17.6 Adressant merkt op dat alleen ter hoogte van de functieaanduiding 'parkeerterrein' "bestaande, ongebouwde parkeervoorzieningen" zijn toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan zijn daar waar dat nader op de plankaart is aangegeven "ongebouwde parkeervoorzieningen" toegestaan. Dat in het ontwerpbestemmingsplan expliciet wordt verwezen naar "bestaande" ongebouwde parkeervoorzieningen, houdt volgens adressant in dat de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt zijn wegbestemd. Nieuwe, nog niet bestaande parkeervoorzieningen kunnen volgens adressant klaarblijkelijk niet langer op de daarvoor weergegeven plekken worden opgericht. Adressant gaat er van uit dat dit wegbestemmen abusievelijk is gebeurd. Verzocht wordt daarom het woord "bestaande" uit het betreffende artikel in de regels te schrappen.

Beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Een van de doelen van het nieuwe bestemmingsplan is om het parkeren in de tuinen tegen te gaan. Daarom hebben alleen bestaande, legaal aanwezige parkeerplaatsen in de tuin de aanduiding 'parkeerterrein' gekregen. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om nieuwe, nog niet bestaande parkeerplaatsen mogelijk te maken met dit bestemmingsplan. Overigens is het tegengaan van parkeren in de tuinen ook al het uitgangspunt in het vigerende bestemmingsplan Willemspark – Van Eeghenstraat uit 2002. Dit wordt toegelicht in paragraaf '2.3 Ruimtelijke analyse' van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

17.7 Adressant merkt op dat in het vigerende bestemmingsplan in de kelder, het souterrain en/of de eerste bouwlaag van het gebouw en/of ondergronds in de tuin kan worden geparkeerd. In het ontwerpbestemmingsplan zijn volgens adressant uitsluitend “bestaande, gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en/of de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw en/of bestaande, ondergrondse parkeervoorzieningen in de tuin, uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage’ toegestaan” (art. 14 lid 1 onder f). Volgens adressant houdt dit in dat de mogelijkheid om ‘bij recht’ inpandig te parkeren is wegbestemd. Daarbij merkt adressant op dat bij Oranje Nassaulaan 24 in de huidige, feitelijke situatie sprake is van een parkeerkelder onder de hoofdbebouwing. Deze parkeerkelder is volgens adressant ten onrechte niet aangeduid met de aanduiding ‘parkeergarage’. Verzocht wordt deze aanduiding daarvoor alsnog op de verbeelding toe te voegen.

In vergelijking met onderdeel 3 van deze zienswijze, is adressant van mening dat de voorwaarden die in het ontwerpbestemmingsplan verbonden worden aan het realiseren van nieuwe (ondergrondse) parkeermogelijkheden, inclusief de daaraan verbonden procedure, te stringent en onevenredig beperkend zijn en te veel onzekerheid met zich meebrengen.

Beantwoording

De opmerking van adressant dat het vigerende bestemmingsplan parkeren mogelijk maakt in de kelder, het souterrain en/of de eerste bouwlaag is niet correct. Uitgangspunt in het vigerende bestemmingsplan is dat parkeren zoveel mogelijk plaatsvindt op openbaar terrein, in nader op de kaart aangegeven gebouwde voorzieningen in hoofdgebouwen dan wel in nader op de kaart aangegeven gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen in de tuin. Daarmee biedt het vigerende bestemmingsplan niet de mogelijkheid om overal ‘bij recht’ inpandig te parkeren.

Het onderhavige pand heeft geen aanduiding in het vigerende bestemmingsplan op grond waarvan in of onder het hoofdgebouw mag worden geparkeerd. Wel kan uit een bouwtekening uit 2006 worden afgeleid dat onder het hoofdgebouw een parkeerkelder aanwezig is. Deze zal in het vast te stellen bestemmingsplan op de verbeelding worden aangeduid.

Aanpassing

Aan het bouwvlak van de Oranje Nassaulaan 24 wordt op de Verbeelding de aanduiding ‘parkeergarage’ toegevoegd.

17.8 Adressant is van mening dat indien de in zijn zienswijze genoemde gebruiks- en bouw mogelijkheden daadwerkelijk zullen worden wegbestemd, er sprake zal zijn van planschade. Adressant geeft aan dat hij zich genoodzaakt ziet de gemeente hiervoor op voorhand aansprakelijk te stellen. Adressant verneemt in dat kader graag of, en zo ja, op welke wijze deze schade kan worden vergoed en of de gemeente in het kader van het vast te stellen plan een planschaderisicoanalyse heeft opgesteld. Adressant zou daarvan graag een kopie ontvangen.

Beantwoording

Ten behoeve van het vast te stellen bestemmingsplan is het risico op planschade onderzocht. Uit deze risicoanalyse blijkt dat er geen planschade ontstaat door het vaststellen van dit bestemmingsplan. Dit laat onverlet dat u aan de gemeente kunt verzoeken om een vergoeding van de volgens u geleden planschade. De gemeente dient dan een besluit te nemen op uw verzoek om planschadevergoeding. U kunt een schadevergoeding pas aanvragen vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. U dient uw verzoek binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan in te dienen.

Er wordt een kopie van de planschaderisico analyse bij de beantwoording van uw zienswijze gevoegd. Financiële informatie (bijvoorbeeld WOZ-waarden en vierkante meterprijzen) is in dit document weggelakt.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

18. Zienswijze 18

Adressant merkt ten aanzien van de panden Sophialaan 7 en Koninginneweg 170 op dat de mogelijkheden om aan- en uitbouwen te bouwen in het ontwerpbestemmingsplan worden ingeperkt en dat er nieuwe voorwaarden worden gesteld met betrekking tot functiewijzigingen. Adressant verzoekt om de mogelijkheden voor het bouwen van aan en uitbouwen en de voorwaarden met betrekking tot functiewijzigingen uit het vigerende bestemmingsplan te handhaven.

Beantwoording

Voor de beantwoording ten aanzien van de aan- en uitbouwen wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 11, onderdeel 1.

In de zienswijze wordt niet nader gespecificeerd op welke voorwaarden met betrekking tot functiewijzigingen adressant doelt. Voor zover wordt bedoeld op voorwaarden voor functiewijzigingen die elders in deze Nota van beantwoording aan de orde zijn gesteld, wordt hier verwezen naar de beantwoording van die zienswijzen.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

19. Zienswijze 19

19.1 Dit onderdeel van de zienswijze is inhoudelijk geheel gelijk aan onderdeel 1 van zienswijze nummer 17. Het enige verschil is dat niet wordt bedoeld op het in die zienswijze genoemde adres, maar op het adres Van Eeghenstraat 68.

Beantwoording

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 17, onderdeel 1.

Aanpassing

De bepaling dat voor kantoren een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging geldt, uitgezonderd bestaande vestigingen die groter dan 300 m² zijn (artikel 14.4.2 sub a en b) wordt geschrapt. Artikel 5.4.2, sub a wordt overeenkomstig geschrapt.

19.2 Dit onderdeel van de zienswijze is inhoudelijk geheel gelijk aan onderdeel 2 van zienswijze nummer 17. Het enige verschil is dat niet wordt bedoeld op het in die zienswijze genoemde adres, maar op het adres Van Eeghenstraat 68.

Beantwoording

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 17, onderdeel 2.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

19.3 Dit onderdeel van de zienswijze is inhoudelijk geheel gelijk aan onderdeel 3 van zienswijze nummer 17. Het enige verschil is dat niet wordt bedoeld op het in die zienswijze genoemde adres, maar op het adres Van Eeghenstraat 68.

Beantwoording

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 17, onderdeel 3.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

19.4 Adressant merkt op dat op grond van het vigerende bestemmingsplan langs de gehele linkerzijde van het pand Van Eeghenstraat 68 vergunningvrij bebouwing kan worden gerealiseerd, maar dat deze mogelijkheid in het ontwerpbestemmingsplan is weggenomen. In de toelichting is aangegeven dat deze inperking samenhangt met de wens tot het behoud van doorzichten. Adressant acht het uitsluiten van vergunningvrije bebouwing in dit deel van de achtertuin onevenredig beperkend.

Beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan zijn zones aangeduid waar geen bijgebouwen zijn toegestaan. Deze zones, waaronder ook het onderhavige doorzicht, zijn bedoeld om de groene doorzichten tussen de vrijstaande panden naar het Vondelpark, de binnentuinen en de achterliggende wegen vrij te houden van bebouwing. Deze doorzichten zijn in het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd door op de Verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' toe te voegen. De gronden ter plaatse van deze dubbelbestemming maken geen onderdeel uit van het erf zoals bedoeld in het Bor. Daarmee mogen op deze gronden geen (vergunningsvrije) gebouwen worden gebouwd.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 19.5 Dit onderdeel van de zienswijze is inhoudelijk gelijk aan onderdeel 6 van zienswijze nummer 17. Het enige verschil is dat niet wordt bedoeld op het in die zienswijze genoemde adres, maar op het adres Van Eeghenstraat 68.

Beantwoording

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 17, onderdeel 6.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 19.6 Adressant merkt op dat in het vigerende bestemmingsplan in de kelder, het souterrain en/of de eerste bouwlaag van het gebouw en/of ondergronds in de tuin kan worden geparkeerd. In het ontwerpbestemmingsplan zijn volgens adressant uitsluitend “bestaande, gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en/of de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw en/of bestaande, ondergrondse parkeervoorzieningen in de tuin, uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage’ toegestaan” (art. 14 lid 1 onder f). Volgens adressant houdt dit in dat de mogelijkheid om ‘bij recht’ inpandig te parkeren is wegbestemd.

Adressant is van mening dat de voorwaarden die in het ontwerpbestemmingsplan verbonden worden aan het realiseren van nieuwe (ondergrondse) parkeermogelijkheden, inclusief de daaraan verbonden procedure, te stringent en onevenredig beperkend zijn en te veel onzekerheid met zich meebrengen. Adressant verzoekt daarom de (ondergrondse) parkeermogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan te handhaven.

Beantwoording

De opmerking van adressant dat het vigerende bestemmingsplan parkeren mogelijk maakt in de kelder, het souterrain en/of de eerste bouwlaag is niet correct. Uitgangspunt in het vigerende bestemmingsplan is dat parkeren zoveel mogelijk plaatsvindt op openbaar terrein, in nader op de kaart aangegeven gebouwde voorzieningen in hoofdgebouwen dan wel in nader op de kaart aangegeven gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen in de tuin. Daarmee biedt het vigerende bestemmingsplan niet de mogelijkheid om overal ‘bij recht’ inpandig te parkeren.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 19.7 Dit onderdeel van de zienswijze is inhoudelijk gelijk aan onderdeel 5 van zienswijze nummer 17. Het enige verschil is dat niet wordt bedoeld op het in die zienswijze genoemde adres, maar op het adres Van Eeghenstraat 68.

Beantwoording

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 17, onderdeel 5.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 19.8 Adressant wijst op de op 27 december 2018 verleende omgevingsvergunning (OLO nummer 3909307) voor het gebouw Van Eeghenstraat 68 voor het veranderen van het gebouw, het aanbrengen van daklichten en het verplaatsen van de installatie op het dak, met bestemming daarvan tot bedrijfswoning (tweede en derde verdieping) en kantoor (tuinniveau, beletage en eerste verdieping). Verzocht wordt de daarin vergunde bebouwing en het daarin vergunde gebruik te borgen/positief te bestemmen. Daarbij wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de vergunde bouwhoogte van de achterzijde van de bebouwing en voor het vergunde gebruik tot bedrijfswoning en kantoor.

Beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze is deels gegrond. De bestaande bebouwing aan de achterzijde is reeds aanwezig sinds 1922. In het ontwerpbestemmingsplan (en in het voorontwerpbestemmingsplan) is deze bebouwing aan de achterzijde opgenomen met een maximum bouwhoogte van 3 meter. Aangezien de bestaande hoogte hoger is, zal de maximum bouwhoogte ter plaatse worden aangepast naar de werkelijke, reeds lang bestaande bouwhoogte van 10 meter.

In het vigerende bestemmingsplan 'Willemspark – Van Eegenstraat 2002' heeft dit adres de bestemming 'Woningen en Kantoren (W+K)'. Binnen deze bestemming is zowel het gebruik als woningen als het gebruik als kantoren toegestaan. Het gebruik van een deel van het gebouw als bedrijfswoning en kantoor past daarmee in het vigerend bestemmingsplan, zoals dat ten tijde van de vergunningaanvraag het toetsingskader vormde. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'kantoor'. Binnen deze bestemming is eveneens zowel het gebruik ten behoeve van een bedrijfswoning als het gebruik ten behoeve van kantoor toegestaan. Daarmee is het in december 2018 vergunde gebruik in het ontwerpbestemmingsplan reeds mogelijk en is een aanpassing van de bestemming ter plaatse niet nodig.

De overige in de omgevingsvergunning vergunde onderdelen worden niet in het bestemmingsplan geregeld, zodat hiervoor geen aanpassingen nodig zijn.

Aanpassing

Ter plaatse van de bebouwing aan de achterzijde van het pand aan de Van Eeghenstraat 68 is op de Verbeelding de maximum bouwhoogte van 3 meter vervangen door een maximum bouwhoogte van 10 meter.

- 19.9 Dit onderdeel van de zienswijze is inhoudelijk geheel gelijk aan onderdeel 8 van zienswijze nummer 17. Het enige verschil is dat niet wordt bedoeld op het in die zienswijze genoemde adres, maar op het adres Van Eeghenstraat 68.

Beantwoording

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 17, onderdeel 8.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

20. Zienswijze 20

Deze zienswijze is ingediend namens vier belanghebbenden en betreft de adressen Van Eeghenstraat 70, 72, 74, 76, 78 en 110.

- 20.1 Dit onderdeel van de zienswijze is inhoudelijk grotendeels gelijk aan onderdeel 1 van zienswijze nummer 17. De enige verschillen zijn:
1. dat niet wordt bedoeld op het in die zienswijze genoemde adres, maar op de in deze zienswijze aan de orde zijnde adressen.
 2. dat de zienswijze niet alleen gericht is op de bestemming Wonen, maar ook op de bestemming Gemengd-2, die geldt voor de uitbouw op het perceel Van Eeghenstraat 110.

Beantwoording

Ten aanzien van de maximaal toegestane omvang van kantoorvestigingen binnen de bestemming 'Wonen' wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze 17, onderdeel 1. De overwegingen die gelden voor panden met de bestemming Wonen en de functie-aanduiding kantoor, gelden ook voor panden met de bestemming Gemengd-2. Overigens krijgt de uitbouw op het perceel Van Eeghenstraat 110 in het vast te stellen bestemmingsplan de bestemming Wonen. Dit wordt nader toegelicht bij de beantwoording van onderdeel 10 van deze zienswijze.

Aanpassing

De bepaling dat voor kantoren een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging geldt, uitgezonderd bestaande vestigingen die groter dan 300 m² zijn (artikel 14.4.2 sub a en b) wordt geschrapt. Artikel 5.4.2, sub a wordt overeenkomstig geschrapt.

- 20.2 Dit onderdeel van de zienswijze is inhoudelijk geheel gelijk aan onderdeel 2 van zienswijze nummer 17. Het enige verschil is dat niet wordt bedoeld op het in die zienswijze genoemde adres, maar op de in deze zienswijze aan de orde zijnde adressen.

Beantwoording

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 17, onderdeel 2.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 20.3 Dit onderdeel van de zienswijze is inhoudelijk geheel gelijk aan onderdeel 3 van zienswijze nummer 17. Het enige verschil is dat niet wordt bedoeld op het in die zienswijze genoemde adres, maar op de in deze zienswijze aan de orde zijnde adressen.

Beantwoording

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 17, onderdeel 3.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 20.4 Adressant merkt op dat in het vigerende bestemmingsplan in de kelder, het souterrain en/of de eerste bouwlaag van het gebouw en/of ondergronds in de tuin kan worden geparkeerd. In het ontwerpbestemmingsplan zijn volgens adressant uitsluitend "bestaande, gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en/of de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw en/of bestaande, ondergrondse parkeervoorzieningen in de tuin, uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' toegestaan" (art. 14 lid 1 onder f). Volgens adressant houdt dit in dat de mogelijkheid om 'bij recht' in pandig te parkeren is wegbestemd. Adressant verzoekt de ondergrondse parkeerrechten uit het vigerende bestemmingsplan te behouden.

Beantwoording

De opmerking van adressant dat het vigerende bestemmingsplan parkeren mogelijk maakt in de kelder, het souterrain en/of de eerste bouwlaag is niet correct. Uitgangspunt in het vigerende bestemmingsplan is dat parkeren zoveel mogelijk plaatsvindt op openbaar terrein, in nader op de kaart aangegeven gebouwde voorzieningen in hoofdgebouwen dan wel in nader op de kaart aangegeven gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen in de tuin. Daarmee biedt het vigerende bestemmingsplan niet de mogelijkheid om overal 'bij recht' inpandig te parkeren.

Geen van de panden aan de Van Eeghenstraat 70, 72, 74, 76, 78 en 110 heeft in het vigerende bestemmingsplan een aanduiding op grond waarvan in of onder het hoofdgebouw mag worden geparkeerd. In het ontwerpbestemmingsplan is dit daarom ook niet mogelijk gemaakt. Wel is het in het vigerende bestemmingsplan toegestaan om in de tuin van de Van Eeghenstraat 70, 72, 74, 76, 78 te parkeren ter plaatse van de daarvoor opgenomen aanduidingen. Deze mogelijkheden om in de tuin te parkeren zijn in het ontwerpbestemmingsplan overgenomen. Buiten deze aanduidingen is parkeren in de tuin niet toegestaan.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

- 20.5 Dit onderdeel van de zienswijze is inhoudelijk geheel gelijk aan onderdeel 4 van zienswijze nummer 19. Het enige verschil is dat niet wordt bedoeld op het in die zienswijze genoemde adres, maar op de oostzijde van het perceel Van Eeghenstraat 70/72.

Beantwoording

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 19, onderdeel 4.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 20.6 Dit onderdeel van de zienswijze is inhoudelijk gelijk aan onderdeel 5 van zienswijze nummer 17. Het enige verschil is dat niet wordt bedoeld op het in die zienswijze genoemde adres, maar op de adressen Van Eeghenstraat 74, 76, 78 en 110.

Beantwoording

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 14, onderdeel 2.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 20.7 Adressant merkt op dat de bebouwing op het perceel Van Eeghenstraat 78 in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen met de maximale bouw- en goothoogte voor de gehele villa van maximaal 12,5 en 9 meter. In het ontwerpbestemmingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte van de achterzijde - ter hoogte van Van Eeghenstraat 78 - niet 12,5 meter, maar 5 meter. Volgens adressant is daarmee de mogelijkheid om aan de achterzijde tot een hoogte van 12,5 meter te kunnen bouwen wegbestemd. Adressant is van mening dat deze verlaging van de maximale bouwhoogte met 7,5 meter een onevenredige inperking van zijn bouwmogelijkheden inhoudt.

Beantwoording

In het bestemmingsplan Willemspark/Van Eeghenstraat 2002 was voor dit perceel een goothoogte van 9 en een nokhoogte van 12,5 meter als maximum opgenomen. Als bouwvlak was het hoofdgebouw én de aanbouw opgenomen, waardoor de maximale maatvoering voor het hele bouwvlak gold. Een belangrijke aanleiding tot de actualisering van dit bestemmingsplan was gelegen in het feit dat aan de achterzijde van diverse panden in het plangebied onbedoeld 'planologische ruimte' was opgenomen. Hiermee werd niet volledig bereikt wat met het bestemmingsplan was bedoeld, namelijk een conserverend bestemmingsplan maken ten aanzien van

de bestaande veelal cultuurhistorische waardevolle bebouwing in het gebied. Met het vast te stellen bestemmingsplan werd beoogd deze planologische ruimte weg te nemen waar deze als onwenselijk werd gezien, omdat deze te veel afbreuk zou kunnen doen aan de bestaande cultuurhistorische waarden.

In het vast te stellen bestemmingsplan is voor het hoofdgebouw op dit perceel een maximale goothoogte resp. bouwhoogte aangehouden van 9 resp. 12,5 meter en voor de aanbouw aan de achterzijde een maximale bouwhoogte van 5 meter. Daarmee wordt enerzijds recht gedaan aan de bestaande situatie en anderzijds wordt invulling gegeven aan een belangrijk uitgangspunt voor dit bestemmingsplan (het wegnemen van ongewenste planologische ruimte).

Overigens blijkt uit de op 1 augustus 2018 verleende omgevingsvergunning voor Van Eeghenstraat 76 (OLO 3617941) dat de bouwhoogte van de uitbouw aan de Van Eeghenstraat 78 6,5 meter hoog is en dat het hoofdgebouw een goot- en bouwhoogte van 11 resp. 17,5 meter heeft. Dit wordt op de verbeelding aangepast.

Aanpassing

De goot- en bouwhoogte van het bouwvlak Van Eeghenstraat 78 wordt op de Verbeelding aangepast naar 11 resp. 17,5 meter. De bouwhoogte van de aanbouw wordt aangepast naar 6,5 meter.

- 20.8 Adressant merkt met betrekking tot het perceel Van Eeghenstraat 74 op dat in het vigerende bestemmingsplan voor gebouwde parkeervoorzieningen een maximum bouwhoogte geldt van 3 meter en er geen maximale goothoogte geldt. In het ontwerpbestemmingsplan geldt ter hoogte van de functieaanduiding 'garage' daarentegen een maximum bouwhoogte van 3 meter en een maximum goothoogte van 2 meter. Hoewel dit niet leidt tot beperkingen voor de bestaande garage, is het adressant niet duidelijk waarom nu een goothoogte van 2 meter hier wenselijk is. Adressant is van mening dat deze goothoogte een onevenredige inperking van zijn bouw mogelijkheden inhoudt.

Beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze betreft de parkeergarage met het eigen huisnummer 74. In het bestemmingsplan Willemspark/ Van Eeghenstraat 2002 geldt voor de parkeergarage een maximum bouwhoogte van 3 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is de garage opgenomen met een maximum bouwhoogte van 3 meter en een maximum goothoogte van 2 meter. De garage is samen met de hoofdbebouwing aangewezen als gemeentelijk monument. Het vastleggen van de bestaande bouw- en goothoogte doet recht aan de bouwvorm van deze garage, in het bijzonder de aanwezige beschermenswaardige kap op de garage. Het past tevens in de doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan om een conserverend bestemmingsplan te maken ten aanzien van de bestaande cultuurhistorische waardevolle bebouwing in het gebied.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 20.9 Dit onderdeel van de zienswijze is inhoudelijk gelijk aan onderdeel 6 van zienswijze nummer 17. Het enige verschil is dat niet wordt bedoeld op het in die zienswijze genoemde adres, maar op de parkeermogelijkheden bij de adressen Van Eeghenstraat 70, 72, 74, 76 en 78.

Beantwoording

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 17, onderdeel 6.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 20.10 Adressant merkt met betrekking tot de bebouwing aan de achterzijde van het perceel Van Eeghenstraat 110 op dat in het vigerende bestemmingsplan voor deze bebouwing een maximum bouwhoogte geldt van 4 meter. In het ontwerpbestemmingsplan bedraagt de maximale bouw-

hoogte echter geen 4, maar 3 meter. Adressant is van mening dat deze verlaging een onevenredige inperking van zijn bouwmogelijkheden inhoudt.

Beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. De bestaande aanbouw aan het souterrain heeft een bouwhoogte van iets meer dan 2 meter. Uitgangspunt in dit bestemmingsplan is dat de bestaande bouwhoogte wordt vastgelegd. Deze hoogte wordt gemeten vanaf 'peil', dat hier wordt bepaald door de weg aan de voorzijde, te weten de zijde waar de hoofdtoegang van het pand is gelegen. Omdat deze naar boven toe wordt afgerond, krijgt de aanbouw een bouwhoogte van 3 meter.

Overigens is op 16 juli 2018 voor de bebouwing aan de achterzijde van rechtswege een omgevingsvergunning (OLO 3271819) verleend voor het verkleinen van de bestaande uitbouw aan het souterrain, het maken van een uitbouw met een dakterras ter hoogte van de beletage, het wijzigen van de indeling van het gehele gebouw met bestemming daarvan tot vier zelfstandige woningen en het maken van een dakterras ter hoogte van de eerste verdieping.

De met deze vergunning verleende veranderingen van de bebouwing aan de achterzijde zullen in het vast te stellen bestemmingsplan worden opgenomen door op de verbeelding de achtergevel van het bouwvlak van de uitbouw ter hoogte van de onderste bouwlaag 2,6 meter terug te leggen en de bestemming van deze uitbouw van 'Gemengd 2' aan te passen in de bestemming 'Wonen'. De vergunde uitbouw ter hoogte van de beletage wordt op de verbeelding opgenomen met een maximum bouwhoogte van 6 meter. Het dakterras wordt niet op de Verbeelding ingetekend, omdat het een bouwwerk geen gebouw zijnde is. Bestaande, vergunde dakterrassen zijn toegestaan op grond van artikel 22, lid 1 sub a.

Aanpassingen

De uitbouw aan de Van Eeghenstraat 110 wordt (ambtshalve) op de Verbeelding op de volgende punten gewijzigd:

- De bestemming wordt gewijzigd van Gemengd-2 naar Wonen.
- De achtergevel van het bouwvlak wordt 2,6 meter teruggelegd.
- Ter plaatse van de vergunde uitbouw ter hoogte van de beletage wordt de maximaal toegestane bouwhoogte verhoogd van 3 naar 6 meter.

- 20.11 Adressant merkt met betrekking tot de berging op het perceel Van Eeghenstraat 110 op dat in het vigerende bestemmingsplan in de tuin een berging kan worden gerealiseerd met een bouwhoogte van 1,5 meter (voor de voorgevelrooilijn) of 3 meter (achter de voorgevelrooilijn), met een maximum bruto vloeroppervlak van 6 m². Deze bouwmogelijkheid is volgens adressant in het ontwerpbestemmingsplan geheel wegbestemd. Adressant is van mening dat het schrappen van deze bouwmogelijkheden in strijd is met de plantoelichting en leidt tot onevenredige inperking van de bouwmogelijkheden.

Beantwoording

In het vigerend bestemmingsplan mogen bergingen in de voortuinen geplaatst worden en zijn deze alleen met een maximum vloeroppervlak (6 m²) en een maximum hoogte (1,5 meter) geregeld. Het willekeurig plaatsen van bergingen in de voortuinen (zowel wat betreft de plek in de voortuin als wat betreft kleuren en materialen) leidt tot een ongeordend beeld dat het straatbeeld aantast. Daarom zijn de mogelijkheden voor het realiseren van bergingen in de voortuin geschrapt. Overigens is het onder het nieuwe bestemmingsplan nog steeds mogelijk om op het perceel een berging van 6 m² te bouwen. Een berging van 6 m² kan namelijk op het achtererf vergunningsvrij worden gerealiseerd.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 20.12 Adressant verzoekt de op 1 augustus 2018 voor het adres Van Eeghenstraat 76 verleende omgevingsvergunning (OLO 3617941) te borgen in het bestemmingsplan. Het betreft de in de omgevingsvergunning vergunde bebouwing en het daarin vergunde gebruik.

Beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. De in dit onderdeel van de zienswijze genoemde omgevingsvergunning betreft het omzetten van de functie kantoor naar de functie wonen, door het veranderen en vernieuwen van het souterrain, de bel-etage, de eerste en tweede verdieping van het gebouw met bestemming daarvan tot één woning, en het plaatsen van een dakterras dat bereikbaar is middels een scheepsluik.

Het gebruik als woning is zowel toegestaan in het vigerend bestemmingsplan 'Willemspark – Van Eeghenstraat 2002' (binnen bestemming 'Woningen en kantoren') als in het ontwerpbestemmingsplan 'Willemspark – Vondelpark 2019' (binnen de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'kantoor'). Daarmee is het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van de woonfunctie niet nodig. Ditzelfde geldt voor de vergunde interne verbouwingen. Deze worden in het bestemmingsplan niet geregeld.

De bij de omgevingsvergunning gevoegde bouwtekeningen vormen aanleiding om de bouw- en goothoogten van het onderhavige pand Van Eeghenstraat 76 en het buurpand Van Eeghenstraat 78 ambtshalve te corrigeren en in overeenstemming te brengen met de bestaande en de op 1 augustus 2018 vergunde situatie.

Aanpassingen

De goot- en bouwhoogte van het bouwvlak Van Eeghenstraat 76 wordt (ambtshalve) op de Verbeelding aangepast naar 11 meter resp. 15 meter. De goot- en bouwhoogte van het bouwvlak Van Eeghenstraat 78 wordt op de Verbeelding aangepast naar 11 resp. 17,5 meter. Voor de aanbouw bij nummer 78 wordt de bouwhoogte aangepast naar 6,5 meter.

- 20.13 Adressant verzoekt de op 16 juli 2018 voor de Van Eeghenstraat 110 van rechtswege verleende omgevingsvergunning (OLO 3271819) te borgen in het bestemmingsplan. Het betreft de in de omgevingsvergunning vergunde bebouwing en het daarin vergunde gebruik.

Beantwoording

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van onderdeel 10 van deze zienswijze.

Aanpassingen

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar onderdeel 10 van deze zienswijze.

- 20.14 Dit onderdeel van de zienswijze is inhoudelijk geheel gelijk aan onderdeel 8 van zienswijze nummer 17. Het enige verschil is dat niet wordt bedoeld op het in die zienswijze genoemde adres, maar op de in deze zienswijze aan de orde zijnde adressen.

Beantwoording

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 17, onderdeel 8.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

21. Zienswijze 21

21.1 Adressant constateert dat op grond van het vigerende bestemmingsplan op het perceel Van Eeghenstraat 92 een berging van 6 m² mag worden gerealiseerd en dat de eerste bouwlaag en/of het souterrain mag worden vergroot door middel van een uitbouw in de tuin. Daarnaast mogen ter plaatse van de aanduiding 'berging toegestaan' twee bergingen met een gezamenlijk bruto vloeroppervlak van 31 m² worden gerealiseerd. Adressant merkt op dat deze bouw mogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan zijn komen te vervallen. Adressant verzoekt deze bouw mogelijkheden weer op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Beantwoording

Het is onder het ontwerpbestemmingsplan nog steeds mogelijk om op het perceel aan- en uitbouwen en bergingen te bouwen. Bijbehorende bouwwerken kunnen op het achtererf namelijk - onder voorwaarden - vergunningsvrij worden gerealiseerd. Bergingen, inclusief de hier aan de orde zijnde bestaande bergingen met een gezamenlijk bvo van 31 m², hoeven daarom niet meer apart in het bestemmingsplan te worden geregeld.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

21.2 Adressant constateert dat het pand Van Eeghenstraat 92 de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' heeft gekregen. Volgens adressant is in de toelichting onvoldoende onderbouwd waarom deze dubbelbestemming aan het pand wordt toegekend. Adressant is van mening dat de dubbelbestemming aanzienlijk meer beperkingen bevat dan noodzakelijk is voor het behoud van het kapprofiel. Adressant verzoekt om de dubbelbestemming in het vast te stellen bestemmingsplan te laten vervallen.

Beantwoording

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 14, onderdeel 2. Daarin is nog eens uitgelegd hoe de regeling tot stand is gekomen en welke waarden waarom en hoe worden beschermd. Daaraan wordt toegevoegd dat aan het pand op het adres Van Eeghenstraat 92 de 'orde 1' is toegekend, aangezien het een Rijksmonument betreft, waarbij ook hier sprake is van stedenbouwkundige zone A (de hoogste stedenbouwkundige zone).

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

22. Zienswijze 22

22.1 Adressant geeft aan dat het ‘Consulaat Generaal van Grenada voor Nederland’ (dat sinds 1992 in Amsterdam is gevestigd) in 2016 is verhuisd naar het gebouw aan de Van Eeghenstraat 90. Volgens adressant past het huidige gebruik als consulaat binnen de bestemming in het vigerende bestemmingsplan (te weten ‘Woningen (W)’ en de nadere aanduiding ‘Maatschappelijke voorzieningen toegestaan (Mx)’), zodat dit gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel daarentegen de bestemming ‘Wonen’ zonder nadere aanduiding. Adressant geeft aan dat daarmee het gebruik als consulaat is wegbestemd. Volgens adressant moet het gebruik als consulaat (conform de begripsomschrijving in artikel 1.56 in het ontwerpbestemmingsplan) worden aangemerkt als ‘Maatschappelijke dienstverlening’. Verzocht wordt dit te corrigeren door een functieaanduiding ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening, tot nu toe de aanduiding ‘Mx’, dan wel een andere volgens de gemeente passende aanduiding aan het perceel toe te kennen.

Beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. In het plangebied zijn meerdere consulaten gevestigd. Deze hebben allemaal de bestemming ‘Wonen’ en de functieaanduiding ‘kantoor (k)’. Aangezien deze bestemming past bij het ruimtelijk functioneren van een consulaat, zal de bestemming van het onderhavige consulaat worden aangepast door aan de bestemming ‘Wonen’ de bestemming kantoor toe te voegen. Zoals reeds is toegelicht bij de beantwoording van zienswijze 6.2 komt de limitering van het maximum bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging voor kantoren te vervallen. Dit betekent dat het gehele pand kan worden gebruikt als consulaat.

De vigerende maatschappelijke bestemming dient echter ook gehandhaafd te worden. Het beleid is erop gericht dat een minimaal aanbod aan maatschappelijke voorzieningen gewaarborgd wordt. Daarom worden alle maatschappelijke bestemming uit het vigerende bestemmingsplan in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd. Per abuis was de maatschappelijke bestemming van het perceel Van Eeghenstraat 90 in het ontwerpbestemmingsplan komen te vervallen. Deze wordt in het vast te stellen bestemmingsplan alsnog toegevoegd.

In de systematiek van bestemmen is ervoor gekozen om panden die gebruikt mogen worden als woningen, kantoor én als maatschappelijke voorzieningen de bestemming ‘Gemengd-2’ te geven. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 3.4.1 van de toelichting onder het kopje ‘maatschappelijke functies’. Daarom krijgt het perceel Van Eeghenstraat 90 in het vast te stellen bestemmingsplan de bestemming ‘Gemengd-2’.

Aanpassing

De bestemming van het perceel Van Eeghenstraat 90 wordt gewijzigd van Wonen naar Gemengd-2.

22.2 Dit onderdeel van de zienswijze is inhoudelijk gelijk aan onderdeel 1 van zienswijze nummer 21, met dien verstande dat niet wordt bedoeld op het in die zienswijze genoemde adres, maar op het in deze zienswijze aan de orde zijnde adres Van Eeghenstraat 90 en dat bij dit onderhavige adres geen sprake is van in het vigerende bestemmingsplan toegestane extra bergingen. Gelijk aan het in onderdeel 1 van zienswijze 21 gevraagde, verzoekt adressant de op het perceel wegbestemde bouwvoorwaarden weer in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 21, onderdeel 1.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

22.3 Dit onderdeel van de zienswijze is inhoudelijk geheel gelijk aan onderdeel 2 van zienswijze nummer 21. Het enige verschil is dat niet wordt bedoeld op het in die zienswijze genoemde adres, maar op het in deze zienswijze aan de orde zijnde adres Van Eeghenstraat 90.

Bestemmingsplan Willemspark – Vondelpark 2019;
Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Beantwoording

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 14, onderdeel 2.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

23. Zienswijze 23

23.1 Adressant merkt op dat op 11 januari 2018 een adviesaanvraag is ingediend voor een bouwplan voor de panden Van Eeghenstraat 94, 96 en 98. Het plan behelst het bouwen van een ondergrondse parkeergarage in de tuin van het gebouw Van Eeghenstraat 94-98, het toevoegen van een dakterras op de uitbouw en het bouwen van een tuintrap. Deze elementen zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan, maar volgens adressant heeft het college een positieve reactie gegeven op deze adviesaanvraag. Vervolgens is door adressant op 30 november 2018 voor het plan een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Op deze aanvraag omgevingsvergunning was ten tijde van het indienen van deze zienswijze nog niet beslist, mede omdat de beslistermijn op 4 februari 2019 met zes weken was verlengd. In het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan is een aantal aspecten uit de aanvraag omgevingsvergunning niet opgenomen, waarmee het plan van adressant in strijd is met een aantal planregels uit het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft onder meer:

- de bouw van een ondergrondse parkeerkelder;
- de realisatie van gebouwde terrassen;
- de bouwhoogte van de uitbouwen aan de achterzijde van het pand.

Adressant verzoekt deze onderdelen van het bouwplan in het vast te stellen bestemmingsplan toe te staan. Adressant beroept zich daarbij op vaste jurisprudentie waaruit volgt dat een concreet bouwvoornemen dat uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is, meegenomen moet worden in het vast te stellen bestemmingsplan. Volgens adressant is het bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar omdat de gemeente eerder een positieve reactie heeft gegeven op de adviesaanvraag.

Beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Op 12 juli 2019 is een omgevingsvergunning verleend voor het veranderen, vergroten en samenvoegen van de gebouwen Van Eeghenstraat 94, 96 en 98, met bestemming daarvan tot één kantoorgebouw, en af te wijken van de regels van het bestemmingsplan 'Willemspark - Van Eeghenstraat 2002', onder andere voor het bouwen van een ondergrondse parkeergarage in de tuin (OLO nummer 4066045).

Deze omgevingsvergunning is nog niet onherroepelijk. Er loopt nog een bezwaarprocedure. Er is nog geen beslissing op dit bezwaar genomen. Indien de omgevingsvergunning in bezwaar wordt herroepen of (hoger) beroep wordt vernietigd, maar de ontwikkeling wordt in het nieuwe bestemmingsplan wel mogelijk gemaakt, dan kan de initiatiefnemer op grond van het nieuwe bestemmingsplan alsnog een omgevingsvergunning voor het bouwplan krijgen. Dit is ongewenst. Omdat de aanvraag in dat geval in het nieuwe bestemmingsplan past, ontstaat er een gebonden beschikking. Een bezwaar of beroep tegen een gebonden beschikking wordt meestal ongegrond verklaard, omdat er geen strijdigheid met het bestemmingsplan is.

Aanpassingen

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

23.2 Adressant wijst er daarnaast op dat de verbeelding niet overeen lijkt te komen met de begrenzing van de feitelijk aanwezig bebouwing. Adressant verzoekt de verbeelding op dit punt aan te passen.

Beantwoording

Op ruimtelijkeplannen.nl is een topografische ondergrond aanwezig, waarin de aanwezige bebouwing is aangeduid. Deze topografische ondergrond is indicatief en komt niet overeen met de werkelijke coördinaten van de gebouwen. Ditzelfde geldt voor de luchtfoto op ruimtelijke plannen. De bouwvlakken op de verbeelding worden op coördinaten getekend en komen dus wel overeen met de werkelijke locatie van de gebouwen.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

24. Zienswijze 24

Deze zienswijze is ondertekend door meerdere belanghebbenden.

- 24.1 Adressant merkt op dat niet alle bestaande doorzichten naar het Vondelpark de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' hebben gekregen. Uit de toelichting wordt niet duidelijk waarom bijvoorbeeld de doorzichten tussen Van Eeghenstraat 104 en 106 resp. 110 en 112 niet worden beschermd.

Beantwoording

In het vigerend bestemmingsplan Willemspark – Van Eeghenstraat 2002 zijn in meerdere tuinen zones opgenomen om de te beschermen groene doorzichten tussen de vrijstaande panden naar het Vondelpark, de binnentuinen en de achterliggende wegen vrij te houden van bebouwing. Deze doorzichten zijn in het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd door op de verbeelding op het achtererf de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' toe te voegen. De gronden ter plaatse van deze dubbelbestemming maken geen onderdeel uit van het erf zoals bedoeld in het Bor. Op grond daarvan mogen op deze gronden geen (vergunningvrije) gebouwen worden gebouwd.

De doorzichten tussen Van Eeghenstraat 104 en 106 resp. 110 en 112 zijn in het vigerende bestemmingsplan niet opgenomen als te beschermen doorzichten. In verband met het laten voortbestaan van de bestaande rechten, hebben deze doorzichten in het nieuwe bestemmingplan daarom geen dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' gekregen. Dit wordt in de Toelichting van het bestemmingsplan nader onderbouwd.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 24.2 Adressant merkt op dat ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' geen gebouwen mogen worden opgericht. Artikel 19 biedt echter nog wel ruimte om vergunningsvrij bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen. Aangegeven wordt dat een bouwwerk op basis van artikel 4 lid 3 bijlage II Besluit omgevingsrecht tot 10 meter hoog mag zijn en een oppervlakte mag hebben tot 50 vierkante meter. Volgens adressant kan een bouwwerk daarmee vrij forse vormen aannemen waardoor de instandhouding en het versterken van de aanwezige doorzichten in gedrang zal komen. Adressant stelt daarom voor om het woord 'gebouwen' in artikel 19.2 te vervangen door 'bouwwerken'. Adressant stelt voor om in artikel 19.2 tevens een verbod op te nemen voor het oprichten van gebouwen over gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap'. Dit dient om uitstekende bouwwerken op het hoofdgebouw tegen te gaan. Een en ander betekent volgens adressant dat artikel 19.2 als volgt zou moeten luiden: *Op, onder en over de in artikel 19.1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht, bestaande gebouwen daarop uitgezonderd. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.*

Beantwoording

Het doel van de regeling is het tegengaan van het in een doorzicht bouwen van gebouwen. Het doel van de regeling is niet het uitsluiten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen in de vorm van schuttingen, hekwerken of muurtjes. Dit laatste zou te ver gaan. Om de doorzichten in stand te houden zijn aan deze bouwwerken wel maximale maten verbonden. Dat is gedaan in de bouwregels van de afzonderlijke bestemmingen, waarin voor erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied of in het achtererfgebied voor zover dat grenst aan de openbare weg, een maximale hoogte geldt van 1 meter.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 24.3 Adressant verzoekt om in artikel 1.18 (begrip 'bestaand') onder a. naast de juridische status van bebouwing (namelijk: onherroepelijk vergund) ook de materiele status van bebouwing (namelijk:

reeds opgericht, opgeleverd en in gebruik genomen) nader te specificeren. De voorgestelde definitie van het begrip 'bestaand' levert problemen op voor gebouwen die in aanbouw zijn, maar nog niet zijn opgeleverd. Een gebouw dat ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in aanbouw is, kan hierdoor in feite niet worden afgebouwd.

Adressant stelt voor om in artikel 1.18 onder a. te verduidelijken dat met 'aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging' wordt bedoeld op reeds opgeleverde en in gebruik genomen gebouwen (althans bouwwerken). Een en ander betekent volgens adressant dat artikel 1.18 van de planregels als volgt zou moeten luiden:

- a. *Bebouwing, zoals aanwezig, opgeleverd en in gebruik genomen op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning;*
- b. *Het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het bestemmingsplan inwerking treedt.*

Beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Als een gebouw ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in aanbouw is, dan kan het worden afgebouwd op grond van de verleende vergunning. De vergunning is dan immers al aangevraagd en verleend voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie werd gelegd. Een vergunningsvrij bouwwerk dat ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in aanbouw is, kan worden afgebouwd op grond van de bepalingen uit het Besluit omgevingsrecht.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 24.4 Adressant merkt op dat binnen de gestelde maximale goot- en bouwhoogtes nog veel bouw mogelijkheden zijn, omdat gebouwen van oorsprong veel reliëf, ornamenten, verspringingen, hoogtevverschillen e.d. hebben. Adressant stelt daarom voor om voor alle architectuur orde 1 en 2 panden te bepalen dat de bestaande goot- en bouwhoogte de maximaal toegestane bouwhoogte is. Adressant wijst erop dat in het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 voor deze wijze van bestemmen is gekozen.

Beantwoording

Het klopt dat in het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 de maximale bouw- en goothoogte van de orde 1 en orde 2 panden niet is aangegeven op de verbeelding, maar dat de bestaande bouw- en goothoogte in de planregels is vastgelegd. De maximale bouw- en goothoogte voor de overige panden (orde 3 en bebouwing zonder orde waardering) is in bestemmingsplan Postcodegebied 1012 wel weergegeven op de verbeelding.

In het onderhavige bestemmingsplan Willemspark – Vondelpark 2019 is ervoor gekozen om voor alle bebouwing de maximale bouw- en goothoogte op de verbeelding op te nemen. Als sprake is van samengestelde daken (bijvoorbeeld bij twee gekruiste zadeldaken van verschillende hoogte), dan zou het daarmee in principe mogelijk zijn de laagste delen op te hogen tot deze maximale hoogten. Alle bebouwing die is aangewezen als orde 1, 2 of 3 heeft daarom, ter bescherming van het kapprofiel, de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie' gekregen. In de bouwregels van deze dubbelbestemming is bepaald dat het kapprofiel niet mag worden gewijzigd. Hierdoor kan de kapvorm niet worden gewijzigd. Om ondergeschikte wijzigingen ten behoeve van ornamenten, dakkapellen e.d. niet op voorhand uit te sluiten, vormen dit soort ondergeschikte aanpassingen hierop een uitzondering. De kapprofielen zijn hiermee afdoende beschermd, zodat geen aanleiding wordt gezien om het voorstel van adressant over te nemen.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 24.5 Adressant wijst erop dat de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' alleen het kapprofiel beschermt en bijvoorbeeld niet de gevels. Adressant pleit ervoor om niet alleen het kapprofiel,

maar ook de rest van de gebouwen en dan met name de gevels te beschermen zolang nog niet is besloten om het Willemspark aan te wijzen tot beschermd stadsgezicht.

Beantwoording

De gevels van bestaande gebouwen zijn beschermd vanuit de Welstandsnota 'De schoonheid van Amsterdam'. Voor vergunningplichtige bouwwerken bij en wijzigingen van bestaande panden, zijn in de Welstandsnota welstandscriteria opgenomen. Als na toetsing aan deze criteria wordt voldaan, voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. Plannen die niet passen binnen de criteria zijn overigens niet per definitie in strijd met redelijke eisen van welstand. Hiervoor kan maatwerk worden toegepast.

Binnen bepaalde grenzen zijn ondergeschikte plannen vergunningsvrij, maar daarmee niet welstandsvrij. Vergunningsvrije bouwwerken worden niet preventief getoetst, maar vallen onder de zogenaamde excessenregeling uit de Welstandsnota. Op grond daarvan kan tegen eventuele buitensporigheden (excessen) in het uiterlijk voor wat betreft vormgeving, kleurstelling en materiaalgebruik achteraf worden opgetreden.

Aangezien de gevels reeds afdoende beschermd worden in de Welstandsnota, is er geen aanleiding deze tevens in het bestemmingsplan te beschermen.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 24.6 Adressant wijst erop dat de raad vergunningsvrije bebouwing kan uitsluiten door de inrichting van het erf ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw te verbieden. Zie ook een uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 21 februari 2018. Daarnaast wijst hij op de mogelijkheid om een dubbelbestemming of een functieaanduiding op te nemen die er toe strekt dat de inrichting als erf wordt verboden. De raad kan deze beperking in het kader van de goede ruimtelijke ordening motiveren aan de hand van de locatie-specifieke omstandigheden, zoals bijvoorbeeld de bijzondere waarden van het Willemspark.

Adressant wijst erop dat het stadsdeel Zuid in het kader van diverse expertmeetings en bewonersbijeenkomsten heeft aangegeven dat de bouwdiepte van vergunningsvrije aan- en uitbouwen op deze manier kan worden ingeperkt tot 2,5 of zelfs 0 meter. Adressant wijst erop dat de verantwoordelijk portefeuillehouder deze mogelijkheid heeft voorgesteld aan de raad. Adressant verzoekt om de bouwdiepte van vergunningsvrije aan- en uitbouwen in dit bestemmingsplan in te perken tot 2,5 (of zelfs 0) meter met een motivering in het kader van de goede ruimtelijke ordening aan de hand van locatie-specifieke omstandigheden.

Adressant verzoekt tot slot om, indien mogelijk, een voorziening te treffen in het bestemmingsplan waardoor het onmogelijk wordt om naast vergunningsvrije bijgebouwen ook nog kleine stukjes bijgebouwen met een vergunning te bouwen. Volgens adressant wordt hiervoor de vergunning vaak (relatief) makkelijk verleend.

Beantwoording

De mogelijkheid om met een dubbelbestemming of een functieaanduiding vergunningsvrije bebouwing uit te sluiten is bekend en is in het vast te stellen bestemmingsplan toegepast voor de te beschermen doorzichten, die de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' hebben gekregen. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze dubbelbestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd, reeds bestaande bebouwing uitgezonderd.

In het bestemmingsplan De Pijp, dat is vastgesteld op 19 september 2018, is een zogenaamde binnentuinenregeling opgenomen op grond waarvan het is toegestaan om tot maximaal 2,5 meter diep uit te bouwen in plaats van de gebruikelijke vier meter. Hier is voor gekozen, omdat de bebouwingsstructuur van De Pijp uit gesloten bouwblokken bestaat en de binnentuinen ondiep zijn. Als alle panden op de begane grond 4 meter worden uitgebouwd dan wordt het groene karakter van de binnentuinen in De Pijp onevenredig aangetast.

De bebouwingsstructuur van het Willemspark en de Van Eeghenstraat wijkt echter sterk af van die in De Pijp. In Willemspark kenmerkt de stedenbouwkundige structuur door een zeer ruime opzet met grotendeels vrijstaande bouwmassa's, relatief grote en diepe (binnen)tuinen en een, vergeleken met andere gebieden in het stadsdeel zoals De Pijp, aanzienlijk lagere druk op het woon- en leefklimaat. Het bouwen van aan- en uitbouwen van 4 meter diep leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van het plangebied. Er is daarom stedenbouwkundig en landschappelijk gezien geen aanleiding om de bouwdiepte van vergunningsvrije bijgebouwen aan de achtergevel van de hoofdgebouwen in te perken.

Aanvragen voor het bouwen van vergunningplichtige bijgebouwen worden altijd getoetst op hun ruimtelijke inpasbaarheid. Deze aanvragen worden niet anders beoordeeld dan aanvragen voor bijvoorbeeld hoofdgebouwen.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 24.7 Adressant merkt op dat bestaande en reeds vergunde gebouwen en bouwwerken niet in alle gevallen even nauwkeurig zijn bestemd. Aan de achterzijde van het pand Van Eeghenstraat 110 is een strook bestemd met een maximale goot- en bouwhoogte van 13 resp. 16 meter, terwijl hier een uitbouw van 2 meter hoog aanwezig is. Ditzelfde is geval aan de achterzijde van het pand Van Eeghenstraat 104, waar een strook is bestemd met een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Adressant wijst er daarnaast op dat de bouwhoogte van het bouwvlak Gemengd-2 aan de Van Eeghenstraat 110 niet klopt. Het bouwvlak heeft een maximaal toegestane bouwhoogte van 3 meter, terwijl de aanwezige bebouwing gemeten vanaf het peil maar 2,05 meter hoog is. Adressant verzoekt de gemeente om het bestemmingsplan goed door te lopen om fouten betreffende de verschillen in peilhoogtes en goot- en bouwhoogtes te voorkomen.

Beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. De stelling dat ter plaatse van een deel van het bouwvlak Van Eeghenstraat 110 met een maximale goot- en bouwhoogte van 13 resp. 16 meter een uitbouw van 2 meter hoog aanwezig is, is onjuist. Het betreffende strookje, dat in het ontwerpbestemmingsplan per abuis de bestemming Centrum-2 heeft gekregen, is namelijk onderdeel van de hoofdmassa van het pand.

De stelling van adressant dat aan de achterzijde van de Van Eeghenstraat 104 een hogere uitbouw is toegestaan dan er aanwezig is, is evenmin juist. Op 16 maart 2018 is voor het adres Van Eeghenstraat 104 van rechtswege een vergunning verleend voor (onder meer) het realiseren van een kelder en het aanbouwen van een tuinkamer aan de onderste bouwlaag aan de achterzijde (OLO 2923789). Uit de tekeningen bij deze aanvraag kan worden afgeleid dat deze 2-laagse aanbouw 5,9 meter hoog is, gemeten vanaf 'peil'.

Het klopt dat de bestaande aanbouw aan het souterrain van de Van Eeghenstraat 110 een bouwhoogte van 2,05 meter heeft, gemeten vanaf 'peil'. Maar omdat de goot- en bouwhoogtes in dit bestemmingsplan naar boven toe worden afgerond, krijgt de aanbouw een bouwhoogte van 3 meter.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 24.8 Adressant merkt op dat in het ontwerpbestemmingsplan geen expliciete bepalingen staan over dakterrassen, maar wel drie bepalingen die, volgens adressant, dakterrassen impliciet toestaan, te weten: artikel 4.2.3 sub b (Gemengd-1), artikel 5.2.3 sub b (Gemengd-2) en artikel 14.2.3 sub b (Wonen). Deze artikelen luiden nu als volgt:
Voor gebouwde terrassen, in het achtererfgebied behorende bij de woning in de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, geldt:

1. *maximum bouwhoogte: 0,3 meter;*
2. *maximum bouwhoogte hekwerken ten behoeve van het gebouwde terras: 1,1 meter ten opzichte van bovenzijde terras.*

Adressant wijst erop dat hierdoor de doorzichten vanuit de Van Eeghenstraat naar het Vondelpark en de privacy van omwonenden in het gedrang komen, doordat met deze bepalingen, volgens adressant, dakterrassen op aanbouwen mogelijk worden gemaakt. Adressant stelt daarom voor om bovenstaande bepalingen te wijzigen, door hier aan toe te voegen:

3. *gelegen op de grond in het achtererfgebied.*

Mocht de raad toch dakterrassen op aanbouwen willen toestaan, dan verzoekt adressant om de bouwdiepte van dakterrassen te limiteren tot maximaal 2 meter diep gemeten vanaf de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw. In dat geval stelt adressant voor om bovenstaande bepalingen 4.2.3, 5.2.3 en 14.2.3 te wijzigen, door hier aan toe te voegen:

3. *maximum diepte: 2 meter ten opzichte van de achtergevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw.*

Beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. De regels voor het bouwen van gebouwde terrassen staan in het afwijkingenbeleid van stadsdeel Zuid. Het is overbodig om ook regels over gebouwde terrassen in het bestemmingsplan op te nemen.

Het oppervlak van gebouwde terrassen is bovendien in het ontwerpbestemmingsplan niet gelimiteerd. In het afwijkingenbeleid is bepaald dat gebouwde terrassen maximaal 2,5 meter diep mogen zijn, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de hoofdbebouwing.

Aanpassingen

De bepalingen over het bouwen van gebouwde terrassen (artikel 4.2.3 sub b, artikel 5.2.3 sub b en artikel 14.2.3 sub b) komen te vervallen. Gebouwde terrassen kunnen dan alleen met een afwijking van het bestemmingsplan vergund worden mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het afwijkingsbeleid van stadsdeel Zuid.

- 24.9 Adressant merkt op dat het bestemmingsplan weliswaar conserverend is, maar dat er via de nota omgevingsvergunning A2 beleid (afwijkingenbeleid) alsnog afwijking kan worden verleend voor allerlei bouwwerken. Dit maakt de bouwbeperkingen in het ontwerpbestemmingsplan, zoals voor kelders, dakterrassen en balkons, volgens adressant minder effectief.

Beantwoording

De stellingname van adressant dat de conserverende werking van het nieuwe bestemmingsplan minder effectief wordt door de beleidsregels voor het afwijken van het bestemmingsplan, wordt niet gedeeld. Stadsdeel Zuid kent al jaren afwijkingenbeleid voor relatief kleine bouwplannen, de zogenaamde 'kruimelgevallen' zoals balkons en dakterrassen. De insteek van dit afwijkingenbeleid was om onder voorwaarden extra verblijfsruimte te creëren en het woongenot te vergroten van de individuele aanvrager. De economische opleving na de jarenlange economische crisis heeft er echter toe geleid dat deze insteek steeds nadeliger effecten heeft gehad op het woongenot van omwonenden en op het aanzien van de bebouwde omgeving. De balans tussen de individuele (uitbreidings-)wensen en het behoud van de kwaliteit van de bebouwde omgeving en het woon- en leefklimaat is in sommige gebieden onder sterke druk komen te staan. Dit is aanleiding geweest om de voorheen geldende nota 'Omgevingsvergunning A2' te vervangen door de nieuwe nota 'Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning'. In deze nieuwe beleidsregels, die op 2 juli 2019 zijn vastgesteld en met ingang van 13 juli 2019 in werking zijn getreden, is een nieuwe balans gevonden tussen het ruimte bieden aan individuele woonwensen en het behoud van de kwaliteit van de bebouwde omgeving en het woon- en leefklimaat.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

24.10 Adressant is van mening dat het gebied rondom het Vondelpark zich überhaupt niet leent voor de bouw van kelders. Omdat het Vondelpark lager ligt, lopen alle gronden van de omliggende buurten richting het Vondelpark af. Dit heeft gevolgen voor de grondwaterstromen. Volgens adressant blijkt uit geohydrologisch onderzoek dat het bouwen van (parkeer)kelders in de Van Eeghenstraat onevenredig negatieve geohydrologische gevolgen heeft. Adressant hoopt daarom dat de bouw van kelders alleen wordt vergund als wordt voldaan aan de in de binnenplanse afwijking genoemde voorwaarden voor archeologische waarden en geohydrologie. Adressant merkt tenslotte op dat het wenselijk is om op het dak van de kelder een voldoende dik grondpakket te realiseren waarmee de tuin (weer) geschikt wordt voor begroeiing. Adressant wijst in dat kader nog op een (ongepubliceerde) uitspraak van Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, die als bijlage bij de zienswijze is gevoegd.

Beantwoording

De voorwaarden die in het bestemmingsplan aan het bouwen van kelders zijn verbonden, waarborgen de door adressant genoemde aspecten.

Overigens zijn de binnenplanse afwijkingsregels voor kelders in artikel 24, lid 1, sub 7 in het vastgestelde bestemmingsplan ambtshalve in overeenstemming gebracht met de regels voor het bouwen van kelders uit de nieuwe nota 'Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning'. Dit wordt gemotiveerd in bijlage 14 bij de toelichting (nota van wijzigingen).

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

25. Zienswijze 25

25.1 Adressant is van mening dat het parkeren in tuinen, anders dan waar dat op basis van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk is, moet worden tegengegaan dan wel worden beperkt. Adressant verzoekt de gemeente om geen medewerking te verlenen aan het legaliseren, in het vast te stellen bestemmingsplan, van het parkeren in tuinen waar dat op basis van het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan.

Beantwoording

In het vast te stellen bestemmingsplan zijn uitsluitend de legale gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen in de tuinen opgenomen zoals dat was toegestaan in het vigerende bestemmingsplan en voor zover dat sindsdien is vergund.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

25.2 Adressant is daarnaast van mening dat het aantal auto's dat op dit moment al wel legaal in een tuin mag worden geparkeerd, niet (ongezien of ongemerkt) verder dient te worden uitgebreid. Adressant verzoekt de gemeente te onderzoeken of in het bestemmingsplan duidelijk kan worden gemaakt dat als er legaal in een tuin mag worden geparkeerd, dit voor een bepaald maximum aantal auto's geldt.

Beantwoording

Zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aangegeven in paragraaf '2.3 Ruimtelijke analyse' is het onoverdekt parkeren op maaiveld in de tuinen in Willemspark en in de Van Eeghenstraat sinds midden jaren '90 van de vorige eeuw aanzienlijk toegenomen. Gezien het belang van de tuinen voor het ruimtelijke karakter en de beleving van het plangebied, is dit een onwenselijke ontwikkeling geweest. Dit was de aanleiding om het parkeren in de tuinen in het vigerende bestemmingsplan vast te leggen en nieuwe parkeermogelijkheden in de tuinen niet toe te staan. In het vast te stellen bestemmingsplan is dit uitgangspunt onverminderd van kracht. Zoals in paragraaf '3.4.1 Willemspark en Van Eeghenstraat' van de toelichting wordt aangegeven, zijn in het vast te stellen bestemmingsplan alleen de bestaande parkeerrechten op eigen terrein op de verbeelding opgenomen.

In het vast te stellen bestemmingsplan hebben garages op maaiveld op de verbeelding de functieaanduiding 'garage (ga)' gekregen. Het parkeren van auto's op maaiveld heeft de functieaanduiding 'parkeerterrein (p)' gekregen. Het parkeren van auto's in de tuin is uitsluitend toegestaan ter plaatse van deze aanduidingen. Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden om nieuwe parkeerplaatsen in de tuin (op maaiveld of een garage) mogelijk te maken.

Aangezien buiten de aanduidingsvlakken geen auto's mogen worden geparkeerd, is het maximum aantal in de tuin in de open lucht te parkeren auto's in praktijk reeds beperkt door de omvang van het aanduidingsvlak 'parkeerterrein (p)'. Als in het bestemmingsplan (aanvullend) een maximum aantal te parkeren auto's wordt vastgelegd en dat maximum zou lager zijn dan het aantal auto's dat op grond van de aanwezige aanduidingen geparkeerd kan worden, dan zouden parkeermogelijkheden worden wegbestemd. Dat is geen uitgangspunt in dit bestemmingsplan. De beperkte omvang van de aanduidingsvlakken beperkt het aantal parkeerplaatsen reeds voldoende.

Aanpassing

Dit onderdeel van deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan