

**Nota van beantwoording zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan
“Amsteldorp, Julianapark, de Wetbuurt en Drieburg”
(20 december 2011)**

Het ontwerpbestemmingsplan Amsteldorp, Julianapark, de Wetbuurt en Drieburg heeft van 19 mei t/m 29 juni 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 5 zienswijzen ingediend.

1. Zienswijze 1

Samenvatting

De maximale bouwhoogte voor Celsiusstraat 39 is in het ontwerpbestemmingsplan gemaximeerd op 6 meter. Het vigerende bestemmingsplan ‘Watergraafsmeer, tweede herziening’ maakt voor dit pand een bouwhoogte van 9 meter mogelijk. De woning is in 2011 gekocht, met de wetenschap dat er een dakopbouw gerealiseerd mag worden. Verzocht wordt om de bouwhoogte voor het pand te verhogen naar 9 meter, conform het vigerende bestemmingsplan.

Beantwoording

Met het nieuwe bestemmingsplan worden bestaande planologische rechten gerespecteerd, zolang er geen aanleiding is deze te beperken. De bouwhoogte van het pand wordt daarom, conform de zienswijze, aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan. Daarmee krijgt het pand in het vast te stellen bestemmingsplan een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Conclusie

De zienswijze leidt tot het aanpassen van de bouwhoogte voor het pand aan de Celsiusstraat 39.

2. Zienswijze 2

Samenvatting

De maximale bouwhoogte voor Celsiusstraat 37 is in het ontwerpbestemmingsplan gemaximeerd op 6 meter. Het vigerende bestemmingsplan ‘Watergraafsmeer, tweede herziening’ maakt voor dit pand een bouwhoogte van 9 meter mogelijk. De woning is in 2011 gekocht, met de wetenschap dat er een dakopbouw gerealiseerd mag worden. De bouwvergunning hiervoor is reeds verleend. Verzocht wordt om de bouwhoogte voor het pand te verhogen naar 9 meter, conform het vigerende bestemmingsplan.

Beantwoording

Met het nieuwe bestemmingsplan worden bestaande planologische rechten gerespecteerd, zolang er geen aanleiding is deze te beperken. De bouwhoogte van het pand wordt daarom, conform de zienswijze, aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan. Daarmee krijgt het pand in het vast te stellen bestemmingsplan een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Conclusie

De zienswijze leidt tot het aanpassen van de bouwhoogte voor het pand aan de Celsiusstraat 37.

3. Zienswijze 3

Samenvatting

- a. De opgenomen bouwhoogtes van het pand, gelegen aan de Fizeaustraat 2 / Rusthofstraat 38, komen niet overeen met de werkelijkheid. Verzocht wordt de juiste bouwgrenzen en -hoogten op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.
- b. Het pand staat momenteel leeg en is te huur. Op verzoek van de gemeente Amsterdam wordt nadrukkelijk gekeken naar een ander gebruik dan ‘kantoor’. Verzocht wordt een verruiming van het gebruik toe te staan, zodat ook maatschappelijke en onderwijsvoorzieningen zich in het pand kunnen vestigen.

Beantwoording

- a. Naar aanleiding van de zienswijze is geconstateerd dat de opgenomen bouwhoogten in het ontwerpbestemmingsplan niet overeen komen met het bestaande pand. In het vast te stellen bestemmingsplan worden de hoogten, conform de zienswijze, aangepast.
- b. Erkend wordt dat het gebruik van het pand als kantoor in de toekomst moeilijk is. Bij het veranderen van het gebruik van het pand speelt een aantal aspecten een rol. Te denken valt aan bijvoorbeeld geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en de verkeersaantrekkende werking.

Indien er een gevoelige functie (conform de Wet Luchtkwaliteit en de Wet Geluidhinder) mogelijk wordt gemaakt, is het van belang dat aangetoond wordt dat het gebruik ook mogelijk is gelet op diverse (milieu) wet- en regelgeving. Voor een toekomstig gebruik van het pand als school bijvoorbeeld, zal een hogere grenswaarde vastgesteld moeten worden. De gevelbelasting op het pand overschrijdt namelijk de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB voor wegverkeer.

Er zijn nog geen concrete plannen voor het pand. Daarmee is het niet mogelijk om een duidelijk beeld te hebben van m.n. de verkeersaantrekkende werking, het aantal parkeerplaatsen en de verkeersveiligheid. Het is van belang dat er, zodra er concreet zicht is op een nieuwe gebruiker, een afweging plaats vindt van de hiervoor genoemde aspecten. Voorgesteld wordt om voor het pand een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waarmee een breder gebruik (ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen) mogelijk wordt gemaakt. Als er een initiatief is, wordt deze getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden. Indien voldaan wordt aan de voorwaarden, wordt er een wijzigingsplan opgesteld. Het opstellen van een wijzigingsplan is een bevoegdheid van het Dagelijks Bestuur.

Conclusie

- a. De zienswijze leidt voor dit punt tot een aanpassing van de bouwhoogte voor het pand aan de Fizeastraat 2 / Rusthofstraat 38;
- b. De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan: er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee maatschappelijke voorzieningen, onder voorwaarden mogelijk wordt gemaakt.

4. Zienswijze 4

Samenvatting

Verzocht wordt de volgende aandachtspunten te verwerken in het vast te stellen bestemmingsplan:

- a. De paragraaf 'waterkeringen' is niet correct geformuleerd. Langs de Weespertrekvaart ligt een secundaire directe kering binnen het plangebied. Ter bescherming van de kering zijn in de leggers drie zones aangewezen: de kernzone, de beschermingszones en de buitenbeschermingszones. De term 'primaire zone' wordt niet gebruikt. Verzocht wordt de tekst, conform een tekstvoorstel, te herformuleren.
- b. In de nota van beantwoording geeft het stadsdeel aan geen buitenbeschermingszone op te willen nemen op de plankkaart. Het opnemen van slechts een deel van de beschermde zoning geeft de indruk dat daarbuiten geen beperkingen gelden ten aanzien van de waterkering. Verzocht wordt de gehele beschermingszone, dus inclusief de buitenbeschermingszones, in de verbeelding op te nemen als aanduiding. Hierover heeft reeds afstemming met het stadsdeel over plaats gevonden.

Beantwoording

- a. De aanpassingen in de toelichting wordt, conform de zienswijze, overgenomen.
- b. In de eerste helft van 2011 heeft er inderdaad afstemming plaats gevonden tussen het stadsdeel en Waternet over hoe om te gaan met waterkeringen in bestemmingsplannen. Daarbij is, in principe, afgesproken dat de beschermingszones als aanduiding op de verbeelding terecht komen. Voor het bestemmingsplan Amsteldorp, Julianapark, de Wetbuurt en Drieburg willen we afwijken van deze systematiek. De reden hiervoor ligt in het feit dat deze afspraak, in tijd gezien, de procedure van het betreffende bestemmingsplan kruist. Het omzetten van de dubbelbestemming in een aanduiding is in deze fase van het

bestemmingsplan niet wenselijk. Het stadsdeel is van mening dat de signaalfunctie van de dubbelbestemming op de analoge verbeelding goed werkt.

Voorgesteld wordt om de regels van de dubbelbestemming aan te passen, door het aanlegvergunningstelsel uit de regels te halen. De regels bevatten dan een bestemmingsomschrijving en een bouwverbod. Uit de Keur volgt dat er uitsluitend gebouwd worden, indien er een vergunning van Waternet verkregen wordt. Hiermee wordt inhoudelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze. Over de ligging van de buitenbeschermingszone is, naar aanleiding van de ingediende zienswijze, telefonisch contact geweest met Waternet. Daaruit is gebleken dat de buitenbeschermingszone van de secundaire directe waterkering reeds in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot een aanpassing van het bestemmingsplan: de dubbelbestemming blijft behouden, maar het aanlegvergunningstelsel wordt uit de regels van het bestemmingsplan geschrapt. De toelichting wordt tekstueel aangepast.

5. Zienswijze 5

Samenvatting

Indiener verzoekt, in lijn met zijn inspraakreactie, om het pand aan de Fahrenheitstraat 70 (deels) ook te kunnen gebruiken als detailhandel. Tot 1978 werd het pand ook gebruikt ten behoeve van detailhandel. Indiener heeft bij de vorige bestemmingsplanherziening tevens (tijdens een inspraakavond) om een winkelbestemming verzocht.

Beantwoording

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Zoals indiener zelf aangeeft, is na 1978 het pand geheel verbouwd tot woning. Bij de bestemmingsplanherziening

"Watergraafsmeer" (1989) is daarom gekozen de bestemming conform het toenmalige gebruik (namelijk 'wonen') toe te kennen. Het vigerende bestemmingsplan '2^e herziening Watergraafsmeer' (1998) betreft een continuering van dat plan.

Een belangrijk uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan is dat bestaande rechten worden overgenomen. Deze worden aangevuld met verleende bouwvergunningen, vrijstellingen en ontheffingen die in de loop der tijd zijn verleend. Voor het pand aan de Fahrenheitstraat 70 is er sinds 1978 *geen* planologische procedure doorlopen. Het pand mag daarmee niet gebruikt worden ten behoeve van detailhandel.

Bestaande 'niet-woonfuncties' in een woonwijk worden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan. Dit komt overeen met de bestaande rechten. Deze functies dragen ook bij aan de levendigheid van de buurt. Het toestaan van nieuwe 'niet-woonfuncties' in een woonwijk ligt moeilijker. Het toevoegen van nieuwe functies vereist een goede ruimtelijke inpassing, waarbij verschillende belangen goed afgewogen dienen te worden. Het bestemmingsplan is, in deze situatie, niet het juiste instrument om algemeen detailhandel mogelijk te maken in het pand aan de Fahrenheitstraat 70.

Als de inspreker een concreet verzoek indient bij het stadsdeel, wordt deze door het stadsdeel in behandeling genomen. Indien blijkt dat het specifieke verzoek op deze locatie wel wenselijk is, wordt alsnog medewerking verleend voor de functieverandering. Hiervoor wordt, te zijner tijd, een aparte procedure voor gevoerd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.