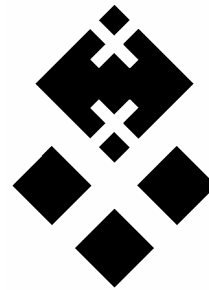


datum vergadering
6 juni 2006
JH&ABSdrvoordracht
agendapunt

naam document
MV raadsvoordracht ...
paraaf sectormanager



D.I.V. nummer



Vergadering Stadsdeelraad VOORDRACHT DB d.d. mei 2006

betreft

Vaststelling bestemmingsplan 'Prinses Irenebuurt en omgeving'

Aan de Stadsdeelraad,

Hierbij bieden wij u het bestemmingsplan 'Prinses Irenebuurt en omgeving' ter vaststelling aan.

Het bestemmingsplan is opgesteld omdat de geldende plannen sterk verouderd zijn en niet langer geschikt als toetsingskader. Zo komen bij het stadsdeel regelmatig bouwaanvragen binnen die afwijken van de vigerende bestemmingsplannen en waarvoor een artikel 19 procedure gevolgd moet worden.

In artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt gesteld dat een bestemmingsplan ten minste eenmaal in de tien jaar wordt herzien. Ook met het oog op de ontwikkelingen van de Zuidas, grenzend aan het plangebied moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld om de bestaande situatie vast te leggen. Het effect van de grootschalige ontwikkelingen zal zich namelijk niet beperken tot het Zuidasgebied, maar zal ook zijn weerslag hebben in de aangrenzende buurten.

Het plangebied wordt begrensd door het Zuideramstelkanaal in het westen en noorden, het Beatrixpark in het noordoosten, de Boerenwetering in het oosten en de Prinses Irenestraat en de Fred Roeskestraat in het zuiden. De plangrens wordt gevormd door de grens van het stadsdeel aan de noordzijde en de grens met het grootstedelijk gebied Zuidas aan de west-, oost- en zuidzijde. Voor de exacte plangrenzen verwijzen wij u naar de bestemmingsplankaart.



stadsdeel ZuiderAmstel



Het gebied kan het best worden aangeduid als woonbuurt met hoofdzakelijk laag- en middelhoogbouw, veel openbare ruimte, groen, een open structuur en een ruime opzet. Naast woningen bevat het gebied een aantal kantoren, winkels en maatschappelijke voorzieningen.

Om het specifieke (gemengde) karakter van de buurt te behouden is een overwegend conserverend plan opgesteld, waarin bestaande functies worden vastgelegd en ruimte geboden wordt voor uitbreiding van het Spinozalyceum, een hotel ter plaatse van het Publicisgebouw en enkele kleinschalige bouwinitiatieven, zoals dakopbouwen en aan- en uitbouwen.

Overeenkomstig artikel 23 van de wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 1 december 2005 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding daarvan zijn bij u de volgende schriftelijke zienswijzen ingediend:

Nr.	Adressant	Adres	Postcode	Plaats
1	VVE Beatrixflat, Dr.Ir. A.J.H. Mante	Beethovenstraat 145-4	1077 JC	Amsterdam
2	Houthoff Buruma NV, Mw J.C. Ellerman namens OneStarIsBorn (OSIB)	Postbus 75505	1070 AM	Amsterdam
3	Vereniging Beethovenstraat en Parnassusweg, Mw. J.D.M. Meurs	Prinses Marijkestraat 22	1077 XC	Amsterdam
4	Vrienden van het Beatrixpark, Mr. F.C.S. Warendorf	Willem Pijperstraat 35	1077 XL	Amsterdam
5	Beheervereniging Pentaflat, Dhr. H.L.J. van den Brink	Beethovenstraat 186-II	1077 JX	Amsterdam
6	VVE Gebouw Beethovenstraat, A. Bijlmer-Antons	Catharina van Rennesstraat 7-II	1077 KW	Amsterdam
7	VVE van het Gebouw Anton Verheij, Dr. F.J.R.M. Nieuwenhuis	Anton Verheijstraat 5	1077 KS	Amsterdam
8	VVE Parkhove, Paul Schwarz	Beethovenstraat 151	1077 JD	Amsterdam
9	VVE Princesseflat, J.A.J. Aerts	Beethovenstraat 239	1077 JE	Amsterdam

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn binnengekomen, zodat deze adressanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

Behandeling zienswijzen

Uit de zienswijzen blijkt dat door diverse adressanten tegen bepaalde onderdelen of aspecten van het plan zienswijzen van dezelfde strekking of inhoud naar voren worden gebracht. In dat geval is bij de beantwoording een verwijzing opgenomen.



1. Zienswijze van VVE Beatrixflat, Dr.Ir. A.J.H. Mante

Ten aanzien van de plankkaart:

1.1 Adressant vraagt om maatregelen om de verwisseling van ongeautoriseerde versies van de plankkaart in de toekomst te voorkomen. Voorgesteld wordt om gebruik te maken van een revisienummer, revisiedatum en paraaf of handtekening van de jurist.

Antwoord: Om te voorkomen dat na de officiële procedure gebruik gemaakt kan worden van ongeautoriseerde versies wordt het bestemmingsplan na vaststelling door de stadsdeelraad voorzien van een stempel met de datum, een verwijzing naar het besluit van de stadsdeelraad en een handtekening van de stadsdeelsecretaris. Ook wordt bij de planinformatie de status aangegeven en de datum waarop deze gewijzigd is.

Ten aanzien van de voorschriften:

1.2 De toelichting en bijlagen moeten aan de inhoud worden toegevoegd.

Antwoord: Naast de plankkaart bestaat een bestemmingsplan uit voorschriften en een toelichting. Dit zijn 2 afzonderlijke delen. Voor het bestemmingsplan Prinses Irenebuurt en omgeving zijn beide onderdelen samengevoegd in één boekje, gescheiden door een tabblad. Beide onderdelen hebben een eigen inhoudsopgave.

1.3 Pagina 1 tweede alinea: opnemen revisienummer en datum zodat een en ander eenduidig is (kwaliteitswaarborging)

Antwoord: In de begripsbepaling wordt volstaan met een verwijzing naar bijbehorende plankkaart. Op de plankkaart zelf staat aangegeven wat de status is op welke datum. Zie ook de beantwoording onder 1.1.

T.a.v. de toelichting:

1.4 Pagina 4: Bij de beschrijving van de plangrenzen de zinsnede “het Beatrixpark in het noordoosten” weglaten, aangezien het park onderdeel uitmaakt van het plangebied.

Antwoord: Het Beatrixpark is onderdeel van het plangebied en vormt zowel de noordoostelijke plangrens als de stadsdeelgrens.

1.5 Pagina 11, eind 2^e alinea: gedacht kan worden aan naschoolse opvang

Antwoord: De tekst op pagina 11 is gebaseerd op de notitie kinderopvang. Hierin wordt geen onderscheid gemaakt tussen kinderdagverblijven en naschoolse opvang.

1.6 Pagina 13: Wat wordt bedoeld met het iets breder maken van de waterlopen? Verduidelijken in toelichting.

Antwoord: In de plannen voor het Beatrixpark wordt onderscheid gemaakt tussen het water dat om de stadstuin (het monumentale deel van het park) heen ligt en het water dat in de stadstuin aanwezig is. Door de waterlopen om de stadstuin heen op een aantal plaatsen te verbreden, wordt dit onderscheid versterkt.



1.7 Pagina 20: Geadviseerd word het woord “makelaars” in de zin “Boven de garages ... een makelaarskantoor gevestigd” weg te laten. Er kan ook een ander kantoor gevestigd worden.

Antwoord: In de tekst wordt de bestaande situatie beschreven. Artikel 4 van de voorschriften maakt mogelijk dat op deze locatie ook een aantal andere functies gevestigd kunnen worden, zoals een advocatenkantoor.

1.8 Pagina 22: Bij de omschrijving van het park wordt uitgegaan van een 2-deling. Op bladzijde 13 wordt gesproken over een 3-deling in het park. De Passage ontbreekt hier.

Antwoord: De visie Beatrixpark heeft betrekking op het hele park, zowel binnen het plangebied als in het grootstedelijk gebied van de Zuidas. De zogeheten Passage ligt niet binnen de grenzen van het bestemmingsplan en wordt daarom niet nader omschreven.

1.9 Pagina 26: De verwijzing onder artikel 15 naar “lid 1 onder d” is onjuist.

Antwoord: De tekst in de toelichting zal op dit punt worden aangepast.

Ten aanzien van de locatie van het Publicisgebouw:

1.10 Adressant maakt bezwaar tegen het mogelijk maken van een hotel op de locatie van het Publicisgebouw en verzoekt hiervoor een woonbestemming op te nemen. Als nadere toelichting wordt verwezen naar de ingediende zienswijze ten aanzien van de Bouwaanvraag 01/219/05; Beethovenstraat 198-202.

Antwoord: Het is niet mogelijk om in het kader van een bestemmingsplanprocedure te verwijzen naar een zienswijze die is ingediend ten behoeve van een andere procedure (in dit geval een bouwaanvraag). Uit de zienswijze kan niet worden opgemaakt waarom de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming hotel gewijzigd zou moeten worden in een woonbestemming. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.4, 5 en 9.

2. Zienswijze van Houthoff Buruma NV, mw J.C. Ellerman namens OneStarIsBorn (OSIB)

Adressant kan zich niet vinden in de wijze waarop de hotelbestemming in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Het de volgende redenen:

2.1 Om de beoogde hotelfunctie te kunnen realiseren is een bouwdiepte van 19 meter 30 noodzakelijk. Adressant is van mening dat bij deze bouwdiepte het leefklimaat van de woningen aan de andere kant van de groenstrook gewaarborgd blijft en dat er geen stedenbouwkundige overwegingen zijn om de bouwdiepte te beperken tot de bestaande bebouwing.

Antwoord: In het huidige erfpachtcontract is opgenomen dat de gronden tussen de gebouwen bestemd zijn voor tuin. Het vergroten van de bouwdiepte in noordelijke richting gaat ten koste van de tuin en is van invloed op het leefklimaat van de woningen. Om toch een grotere bouwdiepte mogelijk te maken en gelijktijdig de woningen te ontzien is in overleg met OSIB de bestemmingsgrens verschoven in de richting van de Prinses Irenestraat. De plankkaart is op dit punt gewijzigd.



2.2 Gezien de ruime opzet van de bebouwing en de breedte van de aangrenzende wegen is een grotere bouwhoogte dan 18 meter goed inpasbaar. Uit stedenbouwkundig onderzoek van de dienst Ruimtelijke Ordening blijkt dat 23 meter 60 ter plaatse toelaatbaar zou zijn.

Antwoord: In de stedenbouwkundige verkenning van de dienst Ruimtelijke Ordening zijn de grootschalige ontwikkelingen die plaatsvinden in het aangrenzende, grootstedelijke gebied Zuidas niet meegenomen. Het stadsdeel is van mening dat een bouwhoogte van 18 meter een goede overgang vormt tussen deze geplande grootschalige ontwikkelingen en de kleinschalige bebouwing in de Prinses Irenebuurt.

2.3 Adressant vindt dat de parkeernorm van één parkeerplaats per hotelkamer onnodig hoog is, aangezien de locatie goed bereikbaar is per openbaar vervoer en het door OSIB beoogde hotel naar verwachting geen verkeer zal aantrekken en er geen parkeerbehoefte wordt gecreëerd.

Antwoord: Een bestemmingsplan wordt opgesteld voor een goede ruimtelijke ordening en geeft de randvoorwaarden voor een locatie. Zolang deze randvoorwaarden niet worden overschreden is er geen strijd met het bestemmingsplan (toelatingsplanologie). Hoewel het beoogde hotel zich voornamelijk zal richten op individuele zakenlieden, veelal afkomstig uit het buitenland, is het niet onwaarschijnlijk dat er behoefte zal zijn aan parkeerplaatsen. Dit mag niet afgewenteld worden op de aangrenzende woonbuurten.

De in de voorschriften opgenomen parkeernorm is gebaseerd op gegevens van CROW. Voor hotels wordt uitgegaan van een parkeernorm van 0,5 tot 1,5 parkeerplaats per kamer. Een en ander is afhankelijk van de situering van het hotel. Gezien de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is maximaal 0,5 parkeerplaats per kamer voldoende. Het voorschriften zijn op dit punt worden aangepast.

3. Zienswijze van Vereniging Beethovenstraat en Parnassusweg, mw. J.D.M. Meurs

3.1 Op de topografische ondergrond staat in het Beatrixpark net buiten het plangebied de naam "Prinses Irenepark". Dit gebied heet nu ook Beatrixpark en het gebruik van de oude naam kan verwarring geven. Dit kan worden voorkomen als de ondergrond wordt aangepast.

Antwoord: De topografische ondergrond dient om aan te geven op welk gebied het bestemmingsplan van toepassing is en welke bestemming voor welke locatie geldt. Een afwijkende naam in de ondergrond heeft geen consequenties voor de werking van het plan. De opmerking is doorgegeven aan het Geo- en Vastgoedinformatie (GVI), die de ondergronden levert.



3.2 De bestemmingen Verkeersareaal en Openbare Ruimte en Groen overlappen elkaar gedeeltelijk en worden niet consequent toegepast. Het mogelijk maken van autoverkeer is op diverse locaties in het plangebied niet wenselijk, evenmin als fietspaden op wat al 50 jaar wandelpad is. De vereniging heeft een voorkeur voor specifieke aanduidingen in deze.

Antwoord: Het is niet ongebruikelijk dat functies binnen meerdere bestemmingen voorkomen. Afhankelijk van de gewenste situatie wordt gekozen voor de meest geschikte bestemming. De plankaart is op dit punt gecontroleerd en op aanwijzing van adressant gewijzigd. Het is voor een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk om alle verschillende functies apart te bestemmen.

3.3 In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen tuinen 1 en 2 (T1 en T2). Bij T2 is het toegestaan om op de oprit voor de garage een auto te parkeren. Er zijn echter ook garages met een oprit onder de bestemming T1 en daar mag volgens het bestemmingsplan nu niet geparkeerd worden op de oprit. Formeel zou iedereen met een garage op eigen terrein ook op de eigen oprit moeten kunnen parkeren.

Antwoord: Zowel de voorschriften als de plankaart zijn op dit punt aangepast.

3.4 Het Publicisgebouw heeft de bestemming Hotel. Nu is onlangs de bouwaanvraag afgewezen en zou er sprake zijn van het opnieuw wijzigen van de bestemming in "Kantoor". Dat zou heel vreemd zijn, procedureel gezien. De vereniging is voorstander van het verlevendigen van de strook tussen de Prinses Irenestraat en het NS station en heeft op zich geen bezwaren tegen een hotel, al heeft woningbouw de voorkeur.

Antwoord: Het is in het belang van de buurt dat een bestemming het gebruik van een locatie niet zodanig beperkt dat dit ten koste gaat van een goede ruimtelijke ordening. Hoewel het stadsdeel de komst van een hotel wenselijk acht, is hierover (nog) geen uitsluitel te geven. Het mogelijk maken van meerdere, gelijkwaardige functies binnen deze bestemming, zoals bijvoorbeeld maatschappelijke of commerciële doeleinden, voorkomt dat de locatie in de toekomst onbruikbaar wordt, als blijkt dat een hotel geen doorgang kan vinden. Om deze reden is aan artikel 7 Horeca – hotel een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd.

3.5 In de tekst van de toelichting staat een aantal tegenstrijdigheden over het hoofdnet fiets, de bestemming Horeca-hotel en uitbreiding van het aantal vierkante meters horeca 1. De toelichting moet hierop worden aangepast.

Antwoord: De toelichting is op deze punten aangepast.

3.6 In de toelichting wordt gesproken over de mogelijke aanleg van een gracht langs de Prinses Irenestraat aan de zuidzijde van het plangebied. Het gaat hier om een mogelijkheid. Het is nog helemaal niet zeker of het plan daadwerkelijk uitgevoerd zal worden. Gevraagd wordt of dit in de tekst opgenomen kan worden.

Antwoord: De toelichting verwijst hier naar een uitgangspunt, zoals is opgenomen in de visie Zuidas en doet geen uitspraken over het al dan niet uitvoeren hiervan.



4. Zienswijze van Vereniging Vrienden van het Beatrixpark, mr. F.C.S. Warendorf

4.1 De bestemming Openbare Ruimte en Groen (O1) is op de plankaart qua kleur niet te onderscheiden van de bestemming Openbare Ruimte en Groen (O2). Dit leidt tot verwarring.

Antwoord: Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de standaarden, die zijn opgenomen in het handboek digitale bestemmingsplannen van de dienst Ruimtelijke Ordening. De bestemming Openbare Ruimte en groen wordt daar aangeduid met groen. Door middel van letteraanduiding op de plankaart wordt duidelijk gemaakt welk artikel uit de voorschriften hierop van toepassing is.

4.2 Het is niet duidelijk of de zuidelijke plangrens vanaf de prinses Irenestraat tot de RAI-haven op de plankaart gelijk loopt met het grootstedelijk gebied Zuidas.

Antwoord: Op verzoek van de dienst Ruimtelijke Ordening is de zuidelijke plangrens gewijzigd, zodat deze direct aansluit op de grens van het grootstedelijk gebied Zuidas.

4.3 Op de plankaart zijn de grenzen van de bestemming peuterzwembad te ruim getrokken. Het is niet wenselijk dat in dit gebied bebouwing ten behoeve van het peuterzwembad mogelijk gemaakt wordt.

Antwoord: Binnen de bestemming Openbare ruimte en groen 2 (O2) is het toegestaan om gebouwen op te richten met een maximum gezamenlijk vloeroppervlak van 150 m². Dit mag uitsluitend ten behoeve van de genoemde bestemming en mag niet ten koste gaan van de parkaanleg. Dit laatste wordt gewaarborgd door de status van gemeentelijk monument.

Op dit moment zijn de toezichthouders gehuisvest in een bouwkeet in de nabijheid van het peuterzwembad. Deze keet zal op termijn worden vervangen door een opzichtershuisje.

Verder wordt in de visie Beatrixpark voorgesteld om in de nabijheid van de speelplek een kiosk te plaatsen, zodat in de consumptiebehoefte van bezoekers kan worden voorzien en de speelplek beter wordt benut. De plannen voor een opzichtershuisje, al dan niet in combinatie met een kiosk zijn nog in een pril stadium. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het niet wenselijk om de mogelijkheden bij voorbaat te beperken tot wat nu reeds aanwezig is.

4.4 Op pagina 13 van de toelichting is niet vermeld dat het verzoek van de vereniging inmiddels heeft geleid tot de monumentenstatus. Dit staat wel op pagina 22.

Antwoord: Op pagina 13 staat een korte samenvatting van de visie Beatrixpark, die is vastgesteld op 17 mei 2005. Op dat moment was de monumentenstatus nog niet van kracht. De tekst hoeft niet te worden aangepast.

4.5 Op pagina 22 staat dat de status van gemeentelijk monument op de plankaart is aangegeven. Dit is echter niet het geval.

Antwoord: De plankaart is op dit punt aangepast.



5. Zienswijze van Beheervereniging Pentaflat, mijnheer H.L.J. van den Brink

5.1 De ruimte tussen het Publicisgebouw en de Pentaflat wordt als tuin aangemerkt. Adressant wil dat dit zo blijft en verzoekt de bestemmingswijziging van bedoelde tuin aan te passen.

Toelichting: De ruimte tussen het Publicisgebouw en de Pentaflat bestond tot 1960 uit één kavel, die bij de bouw werd gesplitst en waarbij elk gebouw een deel van de bestaande tuin toebedeeld kreeg. In het erfpachtcontract is opgenomen dat de met donkerrode kleur aangegeven grond als tuin moet worden aangelegd en onderhouden. De tuin heeft een breedte van 27 meter en een diepte van 60 meter en hiervan behoort 19 meter tot de Pentaflat en 8 meter tot het Publiciskavel. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het Publiciskavel de bestemming horeca-hotel, waarbij de tuin een maximum bouwhoogte heeft van 0 meter. De hele tuin zou dus als kelder gebruikt kunnen worden met bebouwing tot maaiveldniveau. Dit zou kunnen leiden tot een betonstrook van 480 m² en het rooien van 8 tot 10 volwassen bomen. Adressant heeft bezwaar tegen de bestemmingswijziging van de Publicistuin en de daaruit voortvloeiende kaalslag. Daarnaast is bebouwing in strijd met de erfpachtvoorwaarden.

Antwoord: Een erfpachtcontract is volgend aan een bestemmingsplan. Als in de toekomst op deze locatie een hotel gebouwd mag worden, dan moet het erfpachtcontract gewijzigd worden.

Het stadsdeel heeft als standpunt dat gestreefd moet worden om de bestaande bomenrij behouden. Het vergroten van de tuinbestemming tussen het Publicisgebouw en de Pentaflat kan hiertoe bijdragen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd.

Verwezen wordt verder naar de beantwoording onder 2.3.

5.2 De ruimte tussen de flats in de Beethovenstraat, evenals de hoogte van de gebouwen, is gelijk en komt overeen met het bepaalde in de welstandsnota. Verandering hierin wordt niet wenselijk geacht.

De flatgebouwen aan de Beethovenstraat zijn oost-west georiënteerd en hebben een onderlinge afstand van ongeveer 27 meter. Deze afstand kan dus als maatgevend worden beschouwd voor de buurt. Hantering van de 45^o regeling zou de visuele kwaliteit van de bestaande omgeving aantasten en in strijd zijn met wat de welstandsnota zegt voor te staan.

Antwoord: De afstand tussen de bebouwing blijft vrijwel ongewijzigd en ook de oost-west oriëntatie blijft in stand. In stedelijk gebied is een afstand gelijk aan de hoogte van de nieuwbouw niet ongebruikelijk (45^o graden regeling). Een bouwhoogte van 18 meter is op basis van het oude bestemmingsplan ook al mogelijk.

5.3 De bouwaanvraag voor een logiesgebouw op de plaats van het Publicisgebouw is afgewezen, waardoor op dit moment een bouwaanvraag aan de orde is van mei 2005 voor een kantoorgebouw. Aangenomen wordt dat het bestemmingsplan op dit punt zal moeten worden aangepast of dat die bouwaanvraag een ontheffing van het bestemmingsplan vereist.

Antwoord: Iedere bouwaanvraag wordt getoetst aan het geldende bestemmingsplan.

Ten tijde van de bouwaanvraag voor het oprichten van een hotel vigeerde het uitbreidingsplan Zuideramstelkanaal deel 1. Het bouwplan was daarmee in strijd en is daarom afgewezen.



Als een ruimtelijke ontwikkeling in strijd is met een bestemmingsplan, maar wel wenselijk geacht wordt, dan kan altijd worden overwogen om een artikel 19 procedure te volgen. Dat is nu niet aan de orde.

5.4 Adressant is van mening dat akoestisch onderzoek verplicht is, aangezien uit documentatie blijkt dat de 50 km grens in de Beethovenstraat geregeld wordt overschreden.

Antwoord: Er is geen verband tussen de frequentie waarmee de maximum snelheid wordt overtreden en het verrichten van akoestisch onderzoek. Akoestisch onderzoek is vereist wanneer nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt worden. Dat is in het bestemmingsplan Prinses Irenebuurt en omgeving niet het geval. Een hotel is geen geluidsgevoelige bestemming. Akoestisch onderzoek is daarom niet verplicht.

5.5 Het bestemmingsplan gaat volledig voorbij aan het feit dat de huidige luchtvervuiling op Beethovenstraat/Prinses Irenebuurt waarschijnlijk reeds de bestaande normen overschrijdt. Daarnaast wordt genegeerd dat het voorgestelde hotel een parkeernorm van 1 plaats per kamer wordt toebedeeld, waarnaast verwacht mag worden dat een hotel enig verkeer van klanten en toeleveranciers aantrekt. Dit is in tegenspraak met een conserverend karakter. Het bestemmingsplan heeft wel degelijk invloed op de luchtkwaliteit.

Antwoord: Het bestemmingsplan Prinses Irenebuurt en omgeving is een conserverend bestemmingsplan, waarin ruimte wordt geboden aan een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen, waaronder de mogelijkheid om in de Beethovenstraat 198-202, een hotel te realiseren. Dit hotel vervangt een bestaand kantoorgebouw. Aangenomen wordt dat de hoeveelheid autoverkeer bij vestiging van een hotel niet of nauwelijks zal toenemen ten aanzien van de bestaande situatie. Verwacht wordt dat het effect op de luchtkwaliteit zeer beperkt zal zijn. Een en ander wordt toegelicht in hoofdstuk 7.2 van de toelichting.

5.6 De invloed van de voorziene 33 parkeerplaatsen bij het Publicisgebouw op de luchtkwaliteit moet worden onderzocht, aangezien de bestaande normen voor luchtkwaliteit in de Beethovenstraat waarschijnlijk al worden overschreden.

Antwoord: Het Publicisgebouw heeft een hotelbestemming, waarvoor een parkeernorm is opgenomen van maximaal 0,5 parkeerplaats per kamer. Het is niet duidelijk wat bedoeld wordt met "de voorziene 33 parkeerplaatsen".

Verwezen wordt verder naar de beantwoording onder 2.3.

5.7 Het verslag van de inspraakavond is 6 maanden na dato verspreid en is volgens adressant niet juist weergegeven. Ook ontbreekt de beantwoording van de tijdens de avond gestelde vragen.

Antwoord: De beantwoording van de vragen die gesteld zijn tijdens deze informatie- en inspraakavond is verwerkt in hoofdstuk 8 van de toelichting.

Het is niet duidelijk wat adressant beoogt met de door hem opgenomen citaten.

5.8 De wijze waarop wordt gerefereerd aan de Zuidas verlangt toelichting.

Antwoord: Het is niet duidelijk wat adressant bedoelt met "de wijze waarop wordt gerefereerd aan de Zuidas verlangt toelichting".



6. Zienswijze van Vereniging van Eigenaren Gebouw Beethovenstraat, A.Bijlmer-Antons

6.1 De ruimte tussen het Publicisgebouw en de Pentaflat wordt als tuin aangemerkt. Adressant wil dat dit zo blijft en verzoekt de bestemmingswijziging van bedoelde tuin aan te passen.

Antwoord: verwezen wordt naar de beantwoording onder 5.1.

6.2 De ruimte tussen de flats in de Beethovenstraat alsmede de hoogte van de gebouwen is gelijk en komt overeen met het bepaalde in de welstandsnota. Verandering hierin wordt niet wenselijk geacht.

Antwoord: Verwezen wordt naar de beantwoording onder 5.2.



6.3 De bouwaanvraag voor een logiesgebouw op de plaats van het Publicisgebouw is afgewezen. Adressant gaat er vanuit dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

Antwoord: Verwezen wordt naar de beantwoording onder 5.3.

6.4 Adressant is van mening dat akoestisch onderzoek verplicht is, aangezien uit documentatie blijkt dat de 50 km grens in de Beethovenstraat geregeld wordt overschreden.

Antwoord: Verwezen wordt naar de beantwoording onder 5.4.

6.5 De invloed van de voorziene 33 parkeerplaatsen bij het Publicisgebouw op de luchtkwaliteit moet worden onderzocht, aangezien de bestaande normen voor luchtkwaliteit in de Beethovenstraat waarschijnlijk al worden overschreden.

Antwoord: Verwezen wordt naar de beantwoording onder 5.5 en 5.6



6.6 Het verslag van de inspraakavond is zeer laat verspreid en op verschillende punten niet conform hetgeen is gezegd. Ook is toegezegd dat antwoord dan wel toelichting gegeven zou worden. Dit is tot op heden niet gebeurd.

Antwoord: Verwezen wordt naar de beantwoording onder 5.7.

6.7 De wijze waarop wordt gerefereerd aan de Zuidas verlangt toelichting.

Antwoord: Het is niet duidelijk wat adressant bedoelt met "de wijze waarop wordt gerefereerd aan de Zuidas verlangt toelichting".

7. Zienswijze van Vereniging van Eigenaars van het Gebouw Anton Verheij, Dr. F.J.R.M. Nieuwenhuis

Adressant geeft aan dat de VVE van het gebouw Anton Verheij de zienswijze van de Beheervereniging Pentaflat ondersteunt.

Antwoord: Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Beheervereniging Pentaflat onder 5.



8. Zienswijze van Vereniging van Eigenaren Parkhove, Paul Schwarz

Adressant geeft aan dat de leden van VVE Parkhove volledige adhesie betuigen aan de duidelijke en gedetailleerde zienswijze van de Beheervereniging Pentaflat.

Antwoord: Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Beheervereniging Pentaflat onder 5.

9. Zienswijze van Vereniging van Eigenaren Princesseflat, J.A.J. Aerts

9.1 De VVE Princesseflat sluit zich aan bij de zienswijze op ontwerpbestemmingsplan Prinses Irenebuurt en omgeving, opgesteld door beheervereniging Pentaflat.

Antwoord: Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Beheervereniging Pentaflat onder 5.

Adressant heeft hierop de volgende aanvulling:

9.2 Waarom zijn er tegenstrijdige berichten over de aard en kwaliteit van de gewenste accommodatie op locatie Beethovenstraat 198?

Antwoord: Het is onduidelijk wat adressant bedoelt met de aard en kwaliteit van de gewenste accommodatie. Er zijn bij het stadsdeel geen tegenstrijdige berichten bekend.

9.3 Adressant vraagt zich af of er een overleg kan komen tussen de eigenaar van het Publicisgebouw en de stadsdeelraad, welke eindigt in overeenstemming over bestemming en bouwhoogte?

Antwoord: Het is de bevoegdheid van het dagelijks bestuur om een bestemmingsplan op te stellen. De stadsdeelraad stelt het plan uiteindelijk vast. De initiatiefnemer heeft zijn plannen in aanwezigheid van de portefeuillehouder gepresenteerd aan vertegenwoordigers van de verschillende bewonersverenigingen. Tijdens deze bijeenkomst konden vragen worden gesteld en zijn opmerkingen gemaakt.

9.4 De aangebrachte verkeersdrempels liggen op de verkeerde plaats en de constructie wekt een indruk van voetgangersveiligheid en dat de mate van luchtvervuiling niet mag toe- respectievelijk afnemen.

Antwoord: Een bestemmingsplan wordt opgesteld voor een goede ruimtelijke ordening en zegt niets over de situering van drempels. Daarvoor wordt een inrichtingsplan gemaakt. Het is onduidelijk wat adressant bedoelt met "dat de mate van luchtvervuiling niet mag toe- respectievelijk afnemen".

9.5 Adressant wil tenslotte nog zijn waardering namens de VVE Princesseflat tot uitdrukking brengen voor het streven van de raad om de Irenebuurt te behouden voor wat het altijd geweest is en het overleg met bestuurders van de bewonersverenigingen continueren.

Antwoord: Hiervoor dank.



Conclusie met betrekking tot zienswijzen

Op basis van de inhoud en de strekking van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan, zijn wij van mening dat:

- Zienswijze 2 deels gegrond is, namelijk voor wat betreft de bouwdiepte en de parkeernorm;
- Zienswijze 3 deels gegrond is, namelijk voor wat betreft de toepassing van verkeersareaal of openbare ruimte en groen en parkeren op de oprit;
- Zienswijze 4 deels gegrond is, namelijk voor wat betreft de zuidelijke plangrens en de status van gemeentelijk monument;
- Zienswijze 5 deels gegrond is, namelijk voor wat betreft de tuinbestemming;
- Zienswijze 6 deels gegrond is, namelijk voor wat betreft de tuinbestemming;
- Zienswijze 7 deels gegrond is, namelijk voor wat betreft de tuinbestemming;
- Zienswijze 8 deels gegrond is, namelijk voor wat betreft de tuinbestemming;
- Zienswijze 9 deels gegrond is, namelijk voor wat betreft de tuinbestemming;
- En de overige zienswijzen ongegrond zijn.

De gedeeltelijke gegrondverklaring leidt tot wijzigingen in de voorschriften en op de plankaart, zoals dat bij de behandeling van desbetreffende zienswijzen is aangegeven. Ook zijn in de toelichting een aantal tekstuele wijzigingen doorgevoerd. Het gaat met name om tik-, spel- en taalfouten, onduidelijke formuleringen, verwijzingen enz.

Ambtshalve wijzigingen

Voorts zijn nog enige onjuistheden in het plan geconstateerd, die hebben geleid tot ambtshalve aangebrachte correcties in de voorschriften, de plankaart en de toelichting. Het gaat om het volgende:

- Vanwege de grote aandacht in zowel Nederland als Europa voor luchtkwaliteit en externe veiligheid is in hoofdstuk 7 van de toelichting een paragraaf externe veiligheid toegevoegd en is de tekst met betrekking tot luchtkwaliteit uitgebreid;
- Aan de toelichting is een bijlage toegevoegd over het hotelconcept Onestarisborn;
- In artikel 1 begripsbepalingen zijn de definities van horeca I, II en III aangepast, zodat duidelijk is welke onderneming binnen welke categorie valt.
- De bouwhoogte van gebouwen in artikel 12 is teruggebracht van maximaal 5 tot maximaal 3 meter.
- Overeenkomstig het beleid van het stadsdeel is binnen de bestemming kantoor ook maatschappelijke dienstverlening toegestaan;
- In artikel 7 Horeca – hotel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het mogelijk is de bestemming te wijzigen in Kantoor, zoals bedoeld in artikel 6;
- De kleuren van de verschillende bestemmingen zijn aangepast conform de standaarden van VROM

Gelet op het voorgaande stellen wij u voor het ontwerpbestemmingsplan, in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, vast te stellen overeenkomstig bijgaand conceptbesluit.