

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Plangrenzen	4
3.	Plankader	5
3.1	Geldend bestemmingsplan	5
3.2	Vorbereidingsbesluit	7
3.3	Beleid hogere overheden	7
3.3.1	Structuurplan "Kiezen voor Stedelijkheid"	7
3.3.2	De hoofdgroenstructuur geordend	8
3.3.3	Visie Zuidas 2004	8
3.3.4	Projectbesluit Fred Roeskestraat	9
3.4	Stadsdeelbeleid	9
4.	Nadere beschrijving plangebied en beleid in dit bestemmingsplan	14
4.1	Algemeen	14
4.2	Beschrijving beleid per deelgebied	14
4.2.1	Parnassusweg en omgeving	15
4.2.2	Woonbuurt aan weerszijde van de Minervalaan	17
4.2.3	Beethovenstraat en omgeving	20
4.2.4	Beatrixpark	21
5.	Artikelgewijze toelichting	23
5.1	Opbouw voorschriften	23
5.2	Structuur artikelen	23
5.3	Toelichting per artikel	23
6.	Verkeer en parkeren	29
6.1	Autoverkeer	29
6.2	Langzaam verkeer	29
6.3	Openbaar vervoer	29
6.4	Parkeren	30
7.	Milieu – aspecten	31
7.1	Hinder bedrijven	31
7.2	Luchtkwaliteit	31
7.3	Bodem	32
7.4	Geluid	33
7.5	Waterhuishouding	33
7.6	Luchthaveninddelingsbesluit	35
7.7	Besluit externe veiligheid inrichtingen	35
7.8	Flora en Faunawet	36
8.	Uitvoerbaarheid	37
8.1	Economische uitvoerbaarheid	37
8.2	Maatschappelijk overleg en inspraak	37
8.3	Overleg ex artikel 10 Bro	44
	Bijlagen	50
I.	Staat van Inrichtingen	
II.	Stedenbouwkundige verkenning Prinses Irenebuurt	
III.	Luchtkwaliteit	
IV.	Onestarisborn	
V.	Natuurtoets	
VI.	Verslag informatie en inspraakavond	

1. Inleiding

Eind september 2002 heeft het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuideramstel het “Plan van aanpak herziening bestemmingsplannen Zuideramstel” vastgesteld. In deze notitie wordt een voorstel gedaan voor de volgorde waarin oude bestemmingsplannen in het stadsdeel Zuideramstel moeten worden herzien.

Bij het stadsdeel komen regelmatig bouwaanvragen binnen die afwijken van de geldende bestemmingsplannen en waarvoor een artikel 19 procedure gevolgd wordt. Vanwege de hoge leeftijd van die plannen zijn de gegevens die daarin zijn opgenomen ten aanzien van het ruimtelijke beleid sterk verouderd, waardoor ze niet langer geschikt zijn als toetsingskader.

In artikel 33 van de Wet op de ruimtelijke ordening wordt gesteld dat een bestemmingsplan tenminste 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 alleen het Zuidasgebied, maar zal ook zijn weerslag hebben in de aangrenzende buurten. Het is van belang om de kwaliteit van de Prinses Irenebuurt te behouden.

In het navolgende wordt het bestemmingsplan Prinses Irenebuurt en omgeving toegelicht. In hoofdstuk 2 worden de plangrenzen beschreven. Hoofdstuk 3 heeft betrekking op het beleidskader waarbinnen het nieuwe bestemmingsplan is gemaakt. Het gaat hierbij om vastgesteld beleid van hogere overheden en van het stadsdeel zelf, waarmee rekening is gehouden bij het opstellen van het voorliggende plan.

In het vierde hoofdstuk wordt een omschrijving van het plangebied gegeven door per deelgebied de huidige situatie, mogelijke ontwikkelingen en de vertaling daarvan in het bestemmingsplan toe te lichten. Het vijfde hoofdstuk bevat een uitleg over de precieze werking van de voorschriften van dit plan. Het zesde en zevende hoofdstuk bevatten een beschrijving van de effecten van het bestemmingsplan op het gebied van het verkeer en milieuaspecten. Het achtste en laatste hoofdstuk is gewijd aan de haalbaarheid van het plan, zowel economisch als maatschappelijk.

2. Plangrenzen

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. De Zuidas valt geheel onder de verantwoordelijkheid van de Centrale Stad.

Figuur 1: Plangrenzen bestemmingsplan Prinses Irenebuurt en omgeving



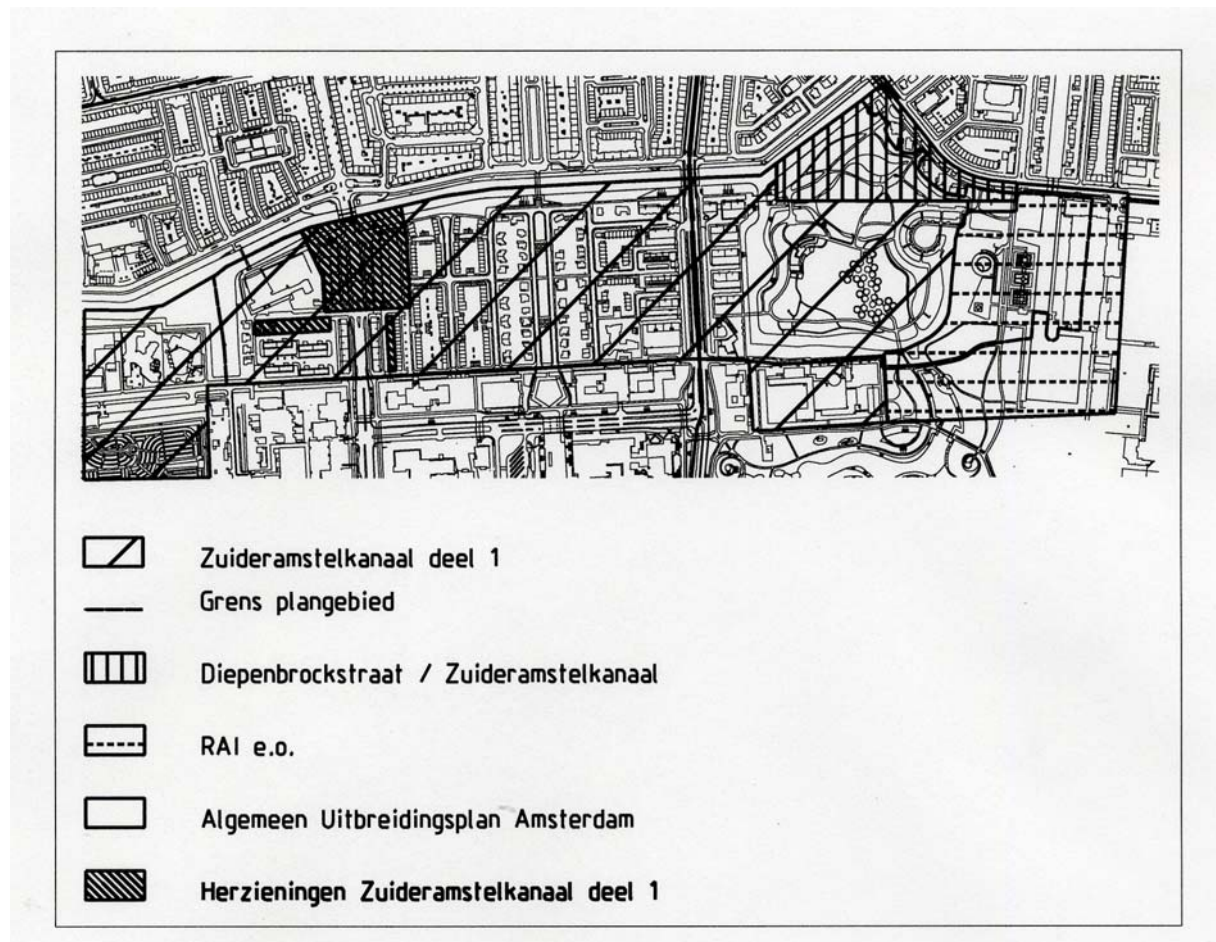
3 Plankader

3.1 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden momenteel 4 verschillende bestemmingsplannen en drie herzieningen van een van deze plannen.

- I Uitbreidingsplan Zuideramstelkanaal deel 1 met 1^e, 2^e en 3^e herziening
- II Uitbreidingsplan Diepenbrockstraat / Zuideramstelkanaal
- III Bestemmingsplan RAI en omgeving
- IV Algemeen Uitbreidingsplan Amsterdam

Figuur 2: vigerende bestemmingsplannen



I Uitbreidingsplan Zuideramstelkanaal deel 1

Het uitbreidingsplan Zuideramstelkanaal deel 1 is op 31 oktober 1956 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam, waarna het op 11 september 1957 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Zowel de bebouwingsvoorschriften als de plankaart zijn zeer gedetailleerd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen 10 soorten bebouwing bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met erf of winkel. Op de plankaart staat tot in detail aangegeven of en waar een woning mag uitbreiden. Het verkeersareaal is opgesplitst in een rijweg, voetpad en rijwielpad in combinatie met beplanting. Verder worden aangegeven de bestemmingen garages, winkelgebouwen, openbare gebouwen met erf, terreinen voor gebouwen of inrichtingen van bijzondere aard, tuinen, water, park en plantsoen en nutsvoorzieningen.

Dit plan is driemaal herzien:

- A) De 1e herziening is door de gemeenteraad vastgesteld op 3 maart 1965 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 27 mei 1966. Deze herziening van de bebouwingsmogelijkheden maakt het mogelijk om onder de bestemming woonbebouwing van bijzondere aard (H1) naast woningen tevens kantoren te vestigen met een bouwhoogte van respectievelijk 15 meter, 32,5 meter of 57,5 meter. In de voorschriften worden gebruiksvoorschriften voor de bebouwing toegevoegd en een algemene vrijstelling ten behoeve van lifthuizen, schoorstenen en dergelijke. Ook mogen de woningen aan de Parnassusweg met een door Burgemeester en Wethouders verleende vrijstelling worden bewoond door gezinnen. Tevens is de bestemming van het gebouw tussen de Peter van Anrooystraat en de Johannes Worpstraat gewijzigd van 'openbare gebouwen of gebouwen met bijzondere bestemming' in 'openbare gebouwen of gebouwen met bijzondere bestemming met erf'.
- B) De 2^e herziening van het uitbreidingsplan is op 26 november 1986 vastgesteld door de gemeenteraad en vervolgens op 30 juni 1988 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Op 24 oktober 1989 is een Kroonbesluit genomen. Deze herziening van de voorschriften maakt het mogelijk dat maximaal 50% van de woning gebruikt mag worden voor beroep aan huis. Verder worden Burgemeester en Wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen voor het vergroten van een aantal woningen met één bouwlaag, mits de maximum brutohoogte van de extra verdieping maximaal 3 meter bedraagt, het maximum brutovloeroppervlak na uitbreiding niet meer is dan 300 m², de vormgeving per blok gelijk blijft en de nok van een eventuele kap gelijk loopt aan de bloklengte. Ook kan vrijstelling verleend worden voor de oprichting van een aanbouw aan de zijkant van de rijtjeswoningen, grenzend aan de Prinses Irenestraat. Aan de voorschriften wordt een artikel met begripsbepalingen toegevoegd, waarmee de verwijzing naar de bouwverordening vervalt. Dit artikel bestaat uit een definitie van verdieping, begane grondverdieping, kap en onderhuis. Voor zover dit niet op de plankaart is aangegeven blijft voor het berekenen van de bouwhoogte de bouwverordening van kracht.
- C) De 3^e herziening is op 25 mei 1999 is door de stadsdeelraad van Zuideramstel vastgesteld. Deze herziening wijzigt de bestemming "Park en plantsoen" achter de drive-in woningen aan de Willem Pijperstraat in de bestemming "Tuinen". De verandering heeft het mogelijk gemaakt om tuinen in erfpacht uit te geven.

II Uitbreidingsplan Diepenbrockstraat / Zuideramstelkanaal

Voor het noordelijk deel van het Beatrixpark geldt het uitbreidingsplan Diepenbrockstraat / Zuideramstelkanaal, dat op 11 mei 1938 door de Gemeenteraad van Amsterdam is vastgesteld en dat op 20 juli van datzelfde jaar is goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Ondanks een beperkt aantal bestemmingen zijn zowel de bebouwingsvoorschriften als de plankaart zeer gedetailleerd. Het verkeersareaal is opgesplitst in rijweg, trottoirs en rijwielpad. Verder worden aangegeven de bestemmingen villa's met bijbehorende tuinen, park, plantsoen en water. De voorschriften blijven beperkt tot de villa's, bijbehorende tuinen en de omvang van het tuinhuisje dat is toegestaan.

III Bestemmingsplan RAI en omgeving

Op 2 november 1988 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan RAI e.o. vastgesteld, dat vervolgens op 2 mei 1989 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd, behoudens het plandeel met de bestemming "Tentoonstellings- en congresruimte" dat is gelegen ten westen van het verlengde van de Boerenwetering. Het is een gedetailleerd bestemmingsplan, waarin geprobeerd is ingrijpende wijzigingen in bouwmassa's of de functie van het openbaar terrein tegen te gaan. Ontwikkeling op onderdelen blijft mogelijk door niet iedere bestemmingscategorie tot in detail vast te leggen. Het bestemmingsplan is destijds opgesteld om de bouw van een nieuwe hal, de Parkhal, mogelijk te maken. Het plangebied omvat verder het zuidelijk deel van het Beatrixpark en de destijds te realiseren uitbreiding hiervan, omdat deze terreinen een nauwe relatie hadden met de uitbreiding van de RAI. Bij het bepalen van de plangrenzen van het bestemmingsplan RAI is waar mogelijk aansluiting gezocht met aangrenzende plannen.

IV Algemeen Uitbreidingsplan Amsterdam

Tussen de drie bovengenoemde bestemmingsplannen ligt een klein stukje Beatrixpark, waar nog steeds het in 1935 opgestelde Algemeen Uitbreidingsplan Amsterdam (AUP) vigeert. Dit uitbreidingsplan heeft de status gekregen van een bestemmingsplan. In het AUP geldt ter plaatse de bestemming “parken, plantsoenen enz.”

3.2 Voorbereidingsbesluit

Er is in het verleden geen voorbereidingsbesluit genomen.

3.3 Beleid hogere overheden

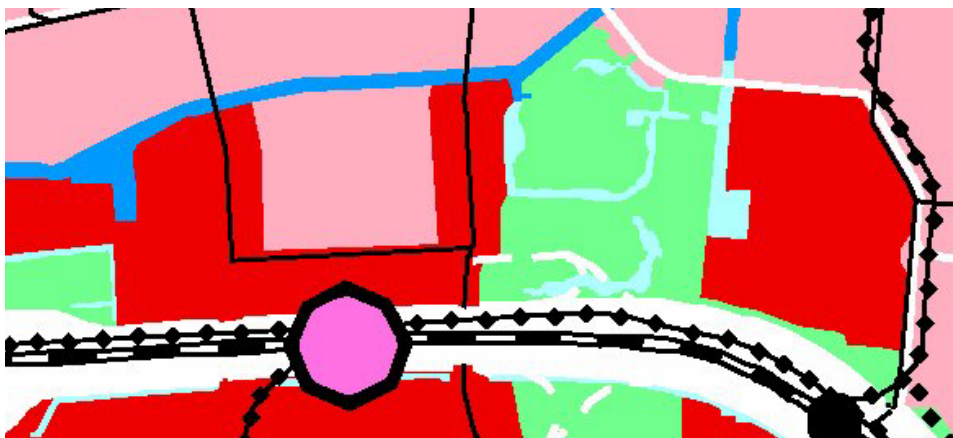
Het rijksbeleid is niet rechtstreeks van toepassing op het plangebied. In de nota Ruimte, die nog moet worden vastgesteld, wordt alleen de Zuidas genoemd als zijnde een nationaal sleutelproject. In samenhang met de ontwikkeling van Schiphol als mainport, stimuleert het rijk de ontwikkeling van de Zuidas tot een internationale toplocatie. Het is vooralsnog onduidelijk wat het effect zal zijn op de aangrenzende gebieden.

Voor zowel het provinciaal als het gemeentelijk beleid is gekeken naar het structuurplan ‘Kiezen voor stedelijkheid’ van de gemeente Amsterdam, aangezien dit plan op 15 maart 2004 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is vastgesteld als uitwerking van het streekplan Noord-Holland Zuid. Hiermee is het structuurplan integraal onderdeel van dat streekplan geworden.

3.3.1 Structuurplan “Kiezen voor stedelijkheid”

Op 11 maart 2003 hebben Burgemeester en Wethouders ingestemd met het aangepaste structuurplan “Kiezen voor stedelijkheid”, waarna het op 16 april 2003 door de gemeenteraad van Amsterdam is vastgesteld. In het structuurplan wordt het gebied tussen de Beethovenstraat en de Parnassusweg aangeduid als milieutype ‘stedelijk wonen en werken’. Deze gebieden worden gekenmerkt door een overwegende woonfunctie met enkele kleinschalige voorzieningen (recreatie, maatschappelijk en detailhandel) en werkgelegenheid. Het overig deel van het plangebied valt onder het milieutype ‘grootstedelijk gebied’. Het gaat om de Parnassusweg met het gebied ten westen ervan en de Beethovenstraat met het gebied ten oosten ervan. In het structuurplan wordt aangegeven dat de Zuidas op die manier aansluiting kan vinden met het stedelijk weefsel van de aanliggende buurten.

Figuur 3: Prinses Irenebuurt zoals weergegeven op de structuurplankaart



Het Beatrixpark is onderdeel van de hoofdgroenstructuur en aangewezen als “traditioneel park”. (zie paragraaf 3.3.2) Het park is gelegen in de naoorlogse ring en behoort tot de parken die op termijn, voor een deel al de komende 10 jaar, een aantal veranderingen ondergaan. Het doel daarvan is het vergroten van de gebruiks- en belevingskwaliteit.

In het nieuwe structuurplan is de categorie “stedelijke weg” vervallen. De Parnassusweg en de Beethovenstraat zijn beide gebiedsontsluitingswegen, waarbij de Parnassusweg in de toekomst mogelijk onderdeel kan gaan uitmaken van het hoofdnet auto. Verder behoren beide straten tot het hoofdnet openbaar vervoer bus/tram en is de Beethovenstraat tevens onderdeel van het hoofdnet fiets. De Minervalaan wordt aangeduid als recreatieve hoofdfietsroute.

3.3.2 De Hoofdgroenstructuur geordend

Voor de Hoofdgroenstructuur is in het kader van het van het onlangs vervangen structuurplan Open Stad 1996 een aanvullend toetsingskader opgesteld, dat ook toegepast wordt voor het nieuwe structuurplan (Kiezen voor Stedelijkheid). De gebieden behorend tot de hoofdgroenstructuur zijn ingedeeld in 12 groentypen, verdeeld over 5 verschillende clusters. Onderstaande tabel geeft dit weer.

Cluster	Groentypen
Volkstuinen en sportcomplexen	Volkstuincomplexen, schoolwerktuinen en nutstuinen Sportparken
Parken	Historische parken Traditionele parken Traditionele parken (natuurrijk) Groene corridors / corridorparken Begraafplaatsen
Schakelparken en recreatiegebieden	Diverse groentypen
Natuurgebieden	Ruigtegebieden Natuurparken Groene corridors / corridorparken
Landelijke gebieden	Stadsrandpolders

Het Beatrixpark is een traditioneel park. Traditionele parken mogen niet worden opgevuld met verspreide, maar dominant aanwezige bebouwing en er moet voorkomen worden dat deze parken een overmaat aan voorzieningen krijgen. Voorzieningen die toegestaan zijn, zijn: entree- en speelvoorzieningen, zoals speelplaats, kinderbadje, kiosk, kleine horecavoorzieningen, banken, infoborden, hondenvoorzieningen, skeelerbaan, halfpipe, kleine sport- en spelvoorzieningen. In de parkzone eventueel aparte groene attracties als een rosarium of kruidentuin. Plaatselijk zijn natuurlijke evenementen mogelijk, zoals een natuurvriendelijke oever of bloemenweide.

3.3.3 Visie Zuidas 2004

In 2001 is voor de ontwikkeling van de Zuidas de ‘Visie Zuidas’ door de gemeenteraad vastgesteld. Al in 1998 zijn de eerste contouren van de Zuidas vastgelegd in het Masterplan Zuidas. De gemeente toetst de ambities voor de Zuidas voortdurend aan nieuwe inzichten. Hiervoor is de Visie Zuidas 2004 opgesteld, die de leidraad vormt voor de ontwikkeling van deelgebieden van de Zuidas in de komende jaren. In deze visie wordt de ambitie voor de Zuidas samengevat als de ontwikkeling van een (inter)nationale toplocatie voor wonen, werken en voorzieningen met de volgende kenmerken: uitstekende bereikbaarheid, functiemenging, hoge dichtheden, hoge kwaliteit van de openbare ruimte, duurzaamheid en flexibiliteit en sociale veiligheid en goed beheer.

In de visie wordt ook aandacht geschonken aan het noordelijk deel van de Zuidas, ten zuiden van de Prinses Irenestraat, direct grenzend aan het plangebied. Er wordt uitgegaan van een gracht langs de Prinses Irenestraat en een naar het zuiden toe hoger wordende bebouwing. Het projectbureau Zuidas is het aanspreekpunt in deze, omdat het een bevoegdheid van de centrale stad betreft.

3.3.4 Projectbesluit Fred. Roeskestraat

Op 17 mei 2005 heeft de stadsdeelraad van Zuideramstel ingestemd met het Projectbesluit Fred. Roeskestraat. Dit projectbesluit is gebaseerd op de visie Zuidas enerzijds en de stedenbouwkundige randvoorwaarden afkomstig uit een inventarisatie voor ontwikkeling van het gebied anderzijds. Het gebied wordt gezien als de noordwestelijke overgang tussen het stedelijk centrummilieu van de Zuidas met het overwegend woonmilieu van stadsdeel Oud-Zuid. Het streven is meer diversiteit in functies te krijgen voor een evenwichtig stedelijk milieu.

Op dit moment in de Fred. Roeskestraat voor gemotoriseerd verkeer alleen via de Amstelveenseweg te bereiken. Het projectbesluit gaat uit van handhaving van deze situatie. Zowel de Dina Appeldoornstraat als de Fred. Roeskestraat ter hoogte van de achterzijde van de percelen Dirk Schäferstraat (1-5) blijft in beide richtingen voor al het verkeer behalve voetgangers en (brom)fietzers afgesloten.

3.4 Stadsdeelbeleid

De volgende (relevante) beleidsnota's en verordeningen zijn op stadsdeelniveau vastgesteld of in voorbereiding:

- 1 Nota Woningonttrekking
- 2 Categorisering wegennet stadsdeel Zuideramstel
- 3 Notitie Kinderopvang
- 4 Parkeerbeleid
- 5 Nota Woningvoorraad
- 6 Welstandsnota
- 7 Visie Beatrixpark
- 8 Beleidsnota Detailhandel Zuideramstel

Ad.1 *Nota Woningonttrekking*

Naar aanleiding van het samenvoegen van de stadsdelen Buitenveldert, Rivierenbuurt en de Prinses Irenebuurt van Oud Zuid in het stadsdeel Zuideramstel (in april 1998) is op 23 mei 2000 door de Stadsdeelraad een nieuwe Nota Woningonttrekking vastgesteld, om de bestaande regelingen van de drie stadsdelen op elkaar af te stemmen en samen te voegen in één regeling.

In de nota wordt het beleid ten aanzien van woningonttrekking beschreven. Uitgangspunt is het handhaven en waar mogelijk versterken van de woonfunctie. Onder woningonttrekking worden de volgende zaken verstaan:

- partiële woningonttrekking: het gaat om gedeeltelijke onttrekking van de woning ten behoeve van beroep of praktijk aan huis. Dit kan zonder compensatie plaatsvinden tot een maximum van 40% van het oppervlak van de woning;
- volledige woningonttrekking: bij zelfstandige woonruimte is dit niet toegestaan, bij onzelfstandige woonruimte alleen als er compensatie plaatsvindt.
- samenvoeging: samenvoegen van woningen is niet toegestaan. Uitgezonderd zijn woningen kleiner dan 32 m² en woningen waarbij bouwkundig herstel noodzakelijk is.
- het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar niet-zelfstandige woonruimte (woonruimte zonder zelfstandige toegang) is niet toegestaan.

Onder bepaalde voorwaarden zal bij woningonttrekking woonruimte gecompenseerd moeten worden. Deze compensatie kan op twee manieren plaatsvinden:

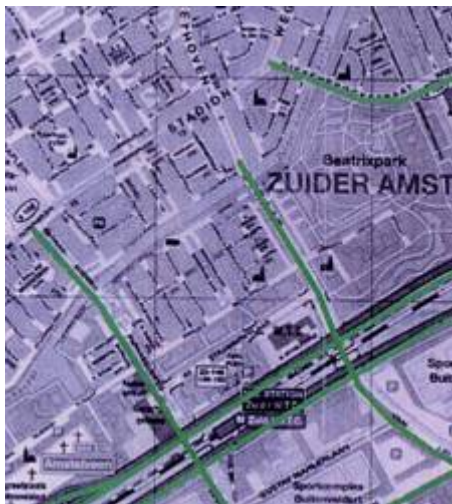
- financiële compensatie: door het storten van een vastgestelde compensatiebijdrage in het Fonds Woningonttrekking.
- reële compensatie: binnen het stadsdeel Zuideramstel zal een vervangende ruimte moeten worden gezocht waar gewoond kan worden.

Ad. 2 Categorisering wegennet in stadsdeel Zuideramstel

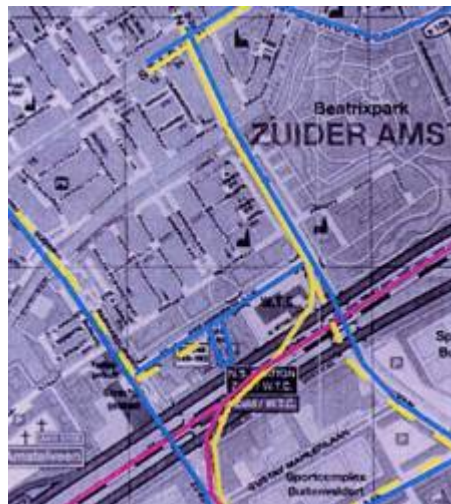
Naar aanleiding van het convenant "Startprogramma Duurzaam Veilig" heeft het stadsdeel Zuideramstel een toekomstvisie opgesteld voor een duurzaam veilige verkeersstructuur. In deze visie "Categorisering Wegennet Zuideramstel" is op basis van een viertal wensbeelden voor gemotoriseerd verkeer, openbaar vervoer, fietsverkeer en verblijfsgebieden, een indeling gemaakt van de bestaande infrastructuur. Het idee achter deze indeling is dat de weggebruiker uit de weginrichting kan afleiden welk gedrag van hem of haar wordt verwacht. De Beethovenstraat en de Parnassusweg vallen onder het wensbeeld gemotoriseerd verkeer, openbaar vervoer en fietsverkeer. Onder laatstgenoemde categorie valt ook de Minervalaan.

De Prinses Irenebuurt als geheel wordt aangeduid als woongebied, het Beatrixpark als park. De categorisering is vastgesteld op 24 april 2001 en is in overeenstemming met het structuurplan.

Figuur 4: Wensbeelden



a) gemotoriseerd vervoer



b) openbaar vervoer



c) fietsverkeer



d) verblijfsgebied

Ad. 3 Notitie Kinderopvang

Naar aanleiding van veranderende wetgeving en de vraag naar kinderopvang is op 19 juni 2001 de Notitie Kinderopvang vastgesteld. De nieuwe wetgeving heeft voornamelijk betrekking op de financiering van kindplaatsen in de kinderopvang, waarbij de ouders subsidie ontvangen waarmee (met een eigen bijdrage of bijdrage van de werkgever) een kindplaats kan worden gekocht. Geconstateerd is dat er in Zuideramstel een gemiddelde wachttijd van 9 maanden voor kinderopvang bestaat. Dit cijfer kan enigszins geflatteerd zijn aangezien ouders hun kinderen vaak bij meerdere kinderopvangplaatsen inschrijven. Ook verschilt het aantal dagdelen aan opvang die de ouders willen. Waarschijnlijk ligt de wachttijd wat lager.

Om in een mogelijk groeiende behoefte aan ruimte voor kinderopvang te kunnen voorzien is voorgesteld om in de bestemmingsplannen kinderopvang onder verschillende bedrijvenfuncties mogelijk te maken. Dit is dan ook het uitgangspunt in dit bestemmingsplan.

Ad. 4 Parkeren in Zuideramstel

De regelgeving voor het parkeren is binnen de gemeente Amsterdam vastgesteld in drie verordeningen, te weten:

- de Parkeerverordening, als grondslag voor de uitvoering van het parkeerbeleid. Het stadsdeel heeft binnen deze kaders beperkte vrijheid een eigen parkeerbeleid nader te bepalen;
- de Verordening Parkeerbelastingen, waarin het fiscale aspect van het betaald parkeren is geregeld;
- de Garageverordening, waarin het gebruik van parkeerruimte op eigen terrein of inpandig wordt geregeld.

In 1986 is bij de voltooiing van het WTC in de Prinses Irenebuurt belanghebbenden parkeren ingevoerd. In de buurt kan alleen geparkeerd worden door vergunninghouders. Per autobezitter worden één bewonersvergunning en drie bezoekersvergunningen uitgegeven met een geldigheidsduur van 2 jaar. Dit systeem wijkt sterk af van de rest van het stadsdeel en de stad.

Eind november 2004 is door de gemeenteraad van Amsterdam een nieuwe parkeerverordening vastgesteld. Op basis van deze nieuwe parkeerverordening heeft het stadsdeel een uitwerkingsbesluit opgesteld, waarin onder meer regelgeving met betrekking tot vergunningen is opgenomen. Dit besluit is op 4 oktober 2005 door het Dagelijks Bestuur vastgesteld. Het belanghebbendenparkeren moet plaatsmaken voor fiscaal betaald parkeren, waarbij bewoners recht hebben op maximaal 2 vergunningen per huishouden. Hiertegen is beroep ingesteld bij de rechter en totdat er een uitspraak gedaan is, blijft de bestaande situatie gehandhaafd.

Ad. 5 Nota Woningvoorraad 2002 – 2010

Aanleiding voor de Nota Woningvoorraad is de in juli 2001 door de Gemeente Amsterdam, de stadsdelen, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en Huurdersvereniging Amsterdam ondertekende Beleidsovereenkomst Wonen 2001-2002. Doel van de overeenkomst is het op het gebied van prijs, grootte en kwaliteit beter laten aansluiten van de woningvoorraad bij de woningbehoeften.

Op stadsdeelniveau worden de op centraal niveau gemaakte afspraken verder uitgewerkt. De nota Woningvoorraad is daar het uitvloeisel van en is op 25 juni 2002 door de Stadsdeelraad vastgesteld.

Beleidsuitgangspunten voor de woningvoorraad in Zuideramstel zijn:

- Streven naar gedifferentieerde wijken qua inkomens en huishoudensamenstelling. Daarbij wordt gestreefd naar het bieden van voldoende woonruimte voor starters, huishoudens met lage inkomens en huishoudens met kinderen;
- Er wordt gestreefd naar het creëren van mogelijkheden voor ouderen om door te kunnen stromen naar een woning nabij voorzieningen (voornamelijk in Buitenveldert);
- Vestiging van instellingen en voorzieningen op het gebied van zorg, onderwijs en kinderopvang wordt gestimuleerd;
- Het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving;
- Minimaal 33% sociale huurwoningen in het stadsdeel;
- Ongeveer 500 grote woningen (groter dan 80 m²) toevoegen aan de sociale huursector;
- Streven naar 35% eigen woningbezit waarvan een groot gedeelte in het middensegment.

Om dit te bereiken is per buurt een aantal maatregelen geformuleerd.

De Prinses Irenebuurt is gebouwd na 1940 en wordt omschreven als een "gouden rand" met villa's, eengezinswoningen en appartementen. In totaal zijn er 691 woningen, waarvan veel dure huur en eigen bezit. Het gebied heeft geen kernvoorraad plus of sociale huurwoningen.

De woningbezetting is met 1,62 het laagste van het stadsdeel Zuideramstel. In de woningnota zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Voor meer variatie in woningtypen per buurt zouden in deze buurt sociale woningen toegevoegd kunnen worden.
- De gemiddelde woningbezetting is in de Prinses Irenebuurt erg laag en het aandeel grote woningen erg groot. Alleen door middel van doorstroming kunnen deze woningen beschikbaar komen voor grotere huishoudens uit de hogere inkomensgroep.

Ad. 6 Welstandsnota

Met het wijzigen van de Woningwet in 2002 is ten aanzien van welstandstoezicht meer politieke verantwoordelijkheid bij het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel gelegd. Ook is bepaald dat gemeenten/stadsdelen binnen anderhalf jaar na de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet een Welstandsnota moeten hebben, waarin inhoudelijke beleidsregels met betrekking tot de plaatsing en het uiterlijk van nieuwe bouwwerken en beoordelingskaders ten aanzien van welstand bij bestaande bouwwerken worden gegeven. De nota "De schoonheid van Amsterdam" van de gemeente Amsterdam dient als kader waarbinnen het welstandsbeleid wordt ontwikkeld. Op basis daarvan is op 18 december 2003 de nota Welstandsbeleid Zuideramstel door de stadsdeelraad vastgesteld. In deze nota is het stadsdeel opgedeeld in vier functionele gebieden, welke door stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken van elkaar worden onderscheiden. De Prinses Irenebuurt wordt aangeduid als B-gebied. Dat houdt in dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits deze passen binnen een planologisch kader, in de ogen van het dagelijks bestuur een meerwaarde hebben voor de omgeving en de bestaande visuele kwaliteit van de gebouwde omgeving niet wordt aangetast.

De Welstandsnota, een uitwerking van de nota Welstandsbeleid Zuideramstel is op 2 juni 2004 door de stadsdeelraad vastgesteld. Het doel van de nota is het inzichtelijk maken van de verschillende welstandseisen, waaraan een bouwaanvraag getoetst wordt. In de welstandsnota wordt in een apart hoofdstuk een zeer gedetailleerde beschrijving gegeven van de Prinses Irenebuurt op onder meer het gebied van stedenbouw en architectuur. Er wordt aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis, het karakter van de buurt, de ontwikkelingen die er plaatsvinden en de openbare ruimte.

Ad. 7 Visie Beatrixpark

Voor het Beatrixpark is in samenwerking met het projectbureau Zuidas een visie opgesteld. Deze visie beslaat het monumentale deel dat binnen dit bestemmingsplan valt en het "nieuwe" deel dat binnen het grootstedelijk gebied Zuidas gelegen is.

Doel van de 'Visie Beatrixpark' is om te komen tot een plan voor het Beatrixpark waarmee, met de ontwikkeling van de Zuidas, stap-voor-stap wordt toegewerkt naar een stadspark dat optimaal is ingepast in de omgeving.

De visie bestaat uit een ruimtelijk plan, een inrichtingsplan en een beheer- en onderhoudsplan. In het ruimtelijk plan wordt de inpassing van de Zuidasplannen die een relatie hebben met het Beatrixpark opgenomen, wordt een voorstel gedaan voor de randen van het Beatrixpark en wordt de ontsluiting van het park uitgewerkt. In het inrichtingsplan wordt een voorstel gedaan voor de situering en kwaliteit van de elementen (bomen, water, wandel- en fietspaden en andere voorzieningen) in het park.

Figuur 5: Beatrixpark



Uitgangspunt bij het ruimtelijk plan zijn de reeds bestaande waterpartijen. Deze blijven in grote lijnen gehandhaafd, al worden de waterlopen soms iets breder gemaakt. Verder wordt het bestaande park opgedeeld in 3 zones:

1. De stadstuin of het monumentale park, waarvoor recentelijk door de vrienden van het Beatrixpark een verzoek ingediend is om voor het park een monumentenstatus te verkrijgen. Dit deel van het park kenmerkt zich door de grote speelweide, de verschillende planten- en bloementuinen, het arboretum en de afwezigheid van doorgaande routes.
2. de ruggengraat, die een noord-zuidverbinding vormt tussen de verschillende delen van het park en zijn naam ontleent aan de daar aanwezige doorgaande route. Vanaf deze route worden het peuter- en kleuterbad, een (kleine) speeltuin en de kruidentuin ontsloten.
3. De Passage, die zich geheel buiten het plangebied bevindt.

De visie is op 17 mei 2005 door de stadsdeelraad van Zuideramstel vastgesteld.

Ad. 8 Beleidsnota Detailhandel Zuideramstel

De beleidsnota Detailhandel Zuideramstel is door de stadsdeelraad vastgesteld op 27 september 2005. In deze nota wordt de Prinses Irenebuurt gekarakteriseerd als een buurt met overwegend een woonfunctie. Voorzover sprake is van bedrijfsmatige activiteiten, welke overigens van beperkte omvang zijn, zijn die geconcentreerd aan de Parnassusweg. De aard van deze activiteiten is een mix van detailhandel (niet buurtverzorgend) en dienstverlening.

Het winkelapparaat aan de Parnassusweg is zodanig klein van omvang dat het aangemerkt moet worden als een gebied met verspreid winkelaanbod. Voor het doen van dagelijkse boodschappen zijn de bewoners aangewezen op winkelveorzieningen elders.

De detailhandelsnota gaat uit van consolidatie van de bestaande detailhandelsfunctie aangevuld met consumentverzorgende dienstverlening en kantoor met baliefunctie. Toename van horeca 1 en 2 is niet wenselijk.

4. Nadere beschrijving plangebied en beleid

4.1 Algemeen

De grondslagen van de Prinses Irenebuurt zijn vastgelegd in het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) uit 1935. Hierin wordt rekening gehouden met het in een eerder stadium door Berlage opgestelde plan Zuid. Vooral de Minervalaan speelde destijds een prominente rol, vanwege de centrale ligging en de min of meer symmetrische bebouwing aan weerszijde van de straat.

Vandaag de dag kan de Prinses Irenebuurt 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. Deze functies beperken zich hoofdzakelijk tot de omgeving van de Parnassusweg en de Beethovenstraat.

Om het specifieke (gemengde) karakter van de Prinses Irenebuurt te kunnen behouden, is een overwegend conserverend plan opgesteld. Bestaande functies worden vastgelegd. In het bestemmingsplan wordt wel ruimte geboden voor uitbreiding van het Spinoza Lyceum en enkele kleinschalige particuliere bouwinitiatieven, zoals dakopbouwen en aan- en uitbouwen.

Hoewel er sprake is van een gedetailleerd plan, is er rekening gehouden met de nodige flexibiliteit. Zo is in het bestemmingsplan geen onderscheid gemaakt tussen voetpad, fietspad en rijweg. Alle straten waar auto's in rijden zijn onder de bestemming verkeer en verblijfsruimte gevat. Dit zorgt voor de flexibiliteit die nodig is voor nu nog niet voorziene herprofileringen, aanleg van fietspaden etc. ^{1[1]}

Ook is bij het opstellen van het plan in de voorschriften geen onderscheid aangebracht tussen de diverse maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijs, kinderopvang, religieuze voorzieningen enz. maar is gebruik gemaakt van één bestemming Maatschappelijke Doeleinden (M). Dit om te voorkomen dat wanneer er in de toekomst behoefte bestaat aan bijvoorbeeld extra opvang voor ouderen of kinderen, het bestemmingsplan als obstakel fungeert. Hetzelfde geldt voor de centrumvoorzieningen die in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. Door meerdere gelijkwaardige functies binnen een bestemming mogelijk te maken ontstaat flexibiliteit, waardoor het bestemmingsplan beter voldoet aan de eisen van deze tijd.

Aansluitend op het huidige stadsdeelbeleid met betrekking tot kinderopvang is het bij het opstellen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt om kinderdagverblijven onder verschillende bedrijvenfuncties, maar ook maatschappelijke functies te laten vallen en om de aangrenzende buitenruimte - indien aanwezig – te bestemmen voor zowel groen als speelruimte.

4.2 Beschrijving ruimtelijk beleid per deelgebied

Per deelgebied wordt een omschrijving gegeven van de huidige situatie, mogelijke of gerealiseerde ontwikkelingen en de wijze waarop deze in het bestemmingsplan zijn opgenomen. De subparagrafen komen overeen met de nummering bij onderstaande figuur.

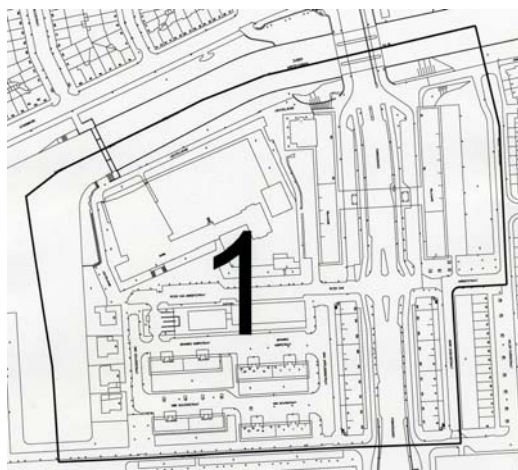
^{1[1]} Alvorens een profiel kan worden aangepast, moet over het toekomstige inrichtingsplan eerst inspraak hebben plaatsgevonden, alvorens tot uitvoering kan worden overgegaan. Een en ander is vastgelegd in de inspraakverordening van het stadsdeel.

Figuur 6: plangrenzen en indeling plangebied in deelgebieden



- | | | | |
|---|--------------------------------------|---|----------------------|
| 1 | Parnassusweg e.o. | 3 | Beethovenstraat e.o. |
| 2 | Woonbuurt aan weerszijde Minervalaan | 4 | Beatrixpark |

4.2.1 Parnassusweg en omgeving



Situatie

In het westelijk deel van het plangebied ligt de Parnassusweg. In het Amsterdams Uitbreidingsplan is de Parnassusweg ontworpen als winkelstraat met dienovereenkomstige bebouwing en voornamelijk bedoeld voor lokaal verkeer. Uit functionele overwegingen zijn de bouwblokken parallel aan de rijweg gesitueerd. Vandaag de dag heeft de Parnassusweg een functie als gebiedsontsluitingsweg en is sprake van een belangrijke noord-zuidverbinding tussen stadsdeel Oud Zuid, Zuideramstel en de gemeente Amstelveen. De bebouwing aan weerszijde van de weg, ten zuiden van de Peter van Anrooystraat, bestaat uit middelhoogbouw met in de eerste bouwlaag winkels, consumentverzorgende dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, waarboven woningen.

Ten noorden van de Peter van Anrooystraat bestaat de bebouwing uit kantoren in combinatie met woningen, deels over de weg heen gebouwd. De bouwhoogte varieert van 15 meter tot 57,5 meter. In de eerste bouwlaag zijn (in pandig) parkeervoorzieningen aanwezig.

Het gebied ten westen van de Parnassusweg omvat een grote verscheidenheid aan gebouwen en functies, zoals kantoren, appartementenblokken in strokenbebouwing, vrijstaande villa's en een middelbare school. De appartementenblokken zijn oost-west georiënteerd met groenstroken aan de achterzijde en bestaan uit middelhoogbouw, waarvan de onderste bouwlaag gebruikt wordt voor bergingen en parkeren. Langs de kade van de insteekhaven in het Zuideramstelkanaal staan in de Dirk Schäferstraat vier vrijstaande villa's, oorspronkelijk bestaande uit 2 bouwlagen met een plat dak. Het Spinoza Lyceum, gelegen aan de Peter van Anrooystraat is een scholengemeenschap voor gymnasium, atheneum, HAVO en de theoretische leergang van het VMBO. De school bestaat uit verschillende bouwmassa's die in hoogte variëren. Vanwege ruimtegebrek zijn op het terrein een aantal noodgebouwen geplaatst en het hele complex wordt omgeven door een smalle groenstrook. Op het terrein van de school is voor de conciërge een dienstwoning aanwezig.

Tussen de Peter van Anrooystraat en de Johannes Worpstraat bevindt zich het Anrooygebouw, een kantoorgebouw met een inpandige parkeergarage bestaande uit 2 lagen, waarvan de onderste laag in het souterrain.

Ontwikkelingen

Vanwege zijn functie als verbindingsweg tussen Oud Zuid, Buitenveldert en Amstelveen zal de Parnassusweg wellicht uitgroeien tot onderdeel van het hoofdnet auto.

Van de villa's in de Dirk Schaferstraat hebben de nummers 57 en 61 inmiddels een dakopbouw geplaatst.

De huisvesting van de school voldoet zowel kwantitatief als kwalitatief niet langer aan de eisen die gesteld worden aan een school met 1200 leerlingen. In 2002 is er door Deloitte & Touche ICS Adviseurs een onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van aanpassing van het gebouw. Voor een school met 1200 leerlingen is het bruto vloeroppervlak conform normering gesteld op 8000 m² exclusief en 9450 m² inclusief lichamelijke opvoeding. Uit het onderzoek komt naar voren dat uitbreiding van de bestaande bebouwing met 490 m² noodzakelijk is. De tijdelijke huisvesting zou in dat geval kunnen worden afgestoten.

In 2003 is de gemeenteraad van Amsterdam akkoord gegaan met het hanteren van nieuwe normen voor leerlingen in het voortgezet onderwijs, de Pardieck-norm. Deze norm gaat uit van 7,6 m² bruto vloeroppervlak per leerling in de onderbouw (= klas 1 + 2) en van 6,7 m² bruto vloeroppervlak per leerling in de bovenbouw (= klas 3 en hoger). Dit is exclusief de ruimte nodig voor gymnastiek. Daarvoor komt er per leerling nog ongeveer 1,3 m² bruto vloeroppervlak per leerling bij. De norm wordt toegepast op het aantal leerlingen dat over 5 jaar op de school verwacht wordt. Hieruit volgt een ruimtebehoefte bij 1200 leerlingen van 9.530 m² en 3 gymzalen.

Het Spinozalyceum is aangedragen om op de lijst met gemeentelijke monumenten te worden geplaatst. Als daartoe besloten wordt, betekent dit dat toekomstige uitbreidingen niet ten koste mogen gaan van de oorspronkelijke bebouwing.

Vertaling in het bestemmingsplan

De woningen hebben de bestemming "Wonen" (W1) en daar waar dat op de plankaart staat aangegeven is in de eerste bouwlaag tevens parkeren toegestaan. De bebouwing parallel aan de Parnassusweg, bestaande uit diverse functies in de eerste bouwlaag, waarboven woningen, is bestemd als "Gemengde doeleinden" (G).

Zowel het Anrooygebouw als de Parnassustoren en de bouwmasa aan weerszijde en over de Parnassusweg waar voorheen Houthoff Buruma gevestigd was, hebben een kantoorbestemming (K), waarbij in de eerste bouwlaag en het souterrain gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Daar waar woningen zijn toegestaan, wordt dat door middel van een aanduiding op de plankaart aangegeven.

Het Spinozalyceum valt onder de bestemming maatschappelijke doeleinden. Door middel van een maximum bebouwingspercentage, wordt uitbreiding van de bestaande bebouwing mogelijk gemaakt. De woning van de conciërge wordt als dienstwoning door middel van een aanduiding op de plankaart aangegeven.

Figuur 8: Houthoff Buruma



Figuur 9: Spinoza Lyceum



4.2.2 Woonbuurt aan weerszijde van de Minervalaan



Situatie

Het centrale gedeelte van de wijk, het gebied rond de Minervalaan, bestaat uit een open verkaveling met vrijstaande villa's, eengezinswoningen en strookbebouwing. De straatprofielen zijn ruim opgezet en de woningen zijn voorzien van voor- en achtertuinen. Op diverse locaties zijn woningen bestaande uit 2 bouwlagen voorzien van een dakopbouw of heeft uitbreiding plaatsgevonden aan de zijkant van het huis. De Minervalaan vormt de centrale, groene as tussen het Hilton hotel aan de noordzijde en het Zuidplein aan de zuidzijde. De woningen, gelegen tussen de Prinses Marijkestraat en de Prinses Margrietstraat bestaan uit

vrijstaande villa's en twee-onder-een-kap woningen met over het algemeen twee bouwlagen. De grote tuinen rondom de woningen zorgen voor een ruimtelijk en groen karakter, wat versterkt wordt door de groene middenstrook van de Minervalaan. De naoorlogse bouwblokken tussen de Willem Pijperstraat en de Prinses Marijkestraat zijn voornamelijk noord-zuid georiënteerd en bestaan uit 2 bouwlagen met een (a)symmetrisch zadeldak, een plat dak of een teruggelegde 3^e verdieping. Sommige woningen zijn inmiddels voorzien van een dakkapel, uitbouw of aanbouw.

Figuur 11: woning voorzien van dakopbouw



Tussen de Henri Zagwijnstraat en de Willem Pijperstraat staan drive-in woningen met tuinen die aan de achterzijde aan de Henri Zagwijnstraat grenzen. De bebouwing bestaat uit 2 bouwlagen met een plat dak boven een garage. Op nummer 66 is de garage op de begane grond omgebouwd tot een advocatenkantoor, op 72 tot dierenartsenpraktijk.

De eengezinswoningen ten oosten van de Prinses Margrietstraat zijn in eenzelfde stijl gebouwd als die ten westen van de Prinses Marijkestraat, al zijn de achterliggende bouwblokken hoofdzakelijk oost-west georiënteerd, aansluitend op de bebouwing langs de Beethovenstraat. Ook hier is inmiddels een aantal woningen voorzien van een dakopbouw.

Op de hoek van de Prinses Margrietstraat en de Prinses Irenestraat staat de Thomaskerk, ontworpen door de architect Sijmons. Het markante gevormde gebouw doet niet alleen dienst als kerk, maar omvat tevens een (dienst)woning en een kinderdagverblijf. De zalen worden verhuurd voor vergaderingen en concerten. Het gebouw varieert in hoogte van 3 tot 10 meter en wordt omgeven door een groenstrook.

In het Zuideramstelkanaal, aan de Henri Viottakade, liggen pleziervaartuigen afgemeerd. Er liggen geen woonboten.

Figuur 12: Thomaskerk



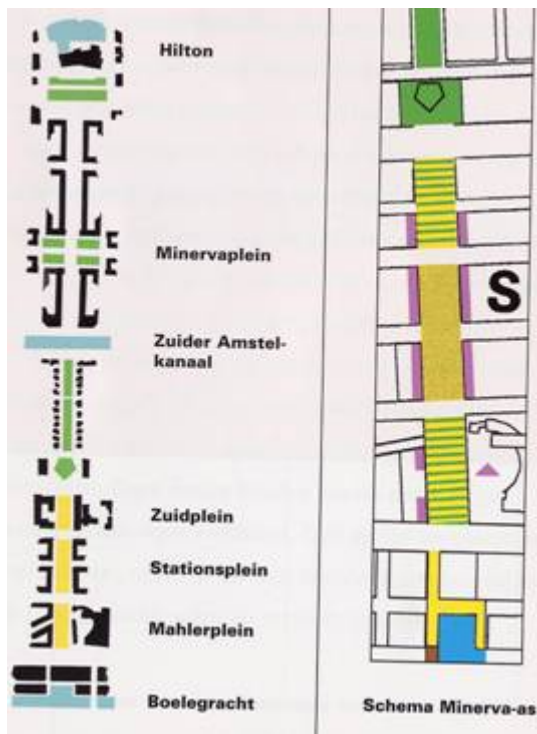
Figuur 13: Henri Viottakade



Ontwikkelingen

Bij het stadsdeel komen regelmatig verzoeken binnen voor een dakopbouw op of een (achter)uitbouw aan de woning. Het risico bestaat dat hierdoor de open structuur van de buurt verloren gaat. Dat moet voorkomen worden, al worden dakopbouwen en het vergroten van de woning op zich niet als probleem ervaren. Er moet gezocht worden naar een regeling waarbij voorkomen wordt dat de open structuur verloren gaat, maar waarbij dakopbouwen en het vergroten van de woning mogelijk blijft. In de plannen voor ontwikkeling van de Zuidas neemt de Minervalaan een belangrijke plaats in als richtinggevende stedenbouwkundige structuur. In de analyse ten behoeve van de Zuidas bestaat de Minerva-as uit een reeks van pleinen. Het is de bedoeling om de verschillende pleinen een eigen karakter te geven en de Minervalaan in de toekomst te laten aansluiten op de nog te ontwikkelen Boelegracht in Buitenveldert. Voorwaarde hiervoor is dat de A10 ondergronds komt te liggen, het zogenaamde dokmodel.

Figuur 14: Minerva-as



In de buurt neemt de vraag naar parkeergelegenheid langs de openbare weg toe, doordat garages bij woningen worden omgebouwd tot woonruimte.

Stedenbouwkundige analyse

In een stedenbouwkundige analyse van het gebied tussen de Prinses Margrietstraat en de Prinses Marijkestraat is de huidige situatie verkend en is onderzocht in welke mate aanbouwen en dakopbouwen stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn.

In de oorspronkelijke situatie is sprake van 2-onder-een-kap-woningen en villa's van twee verdiepingen hoog met aan één zijde van het bouwvolume een éénlaagse aanbouw. Vanaf de straatzijde is er zicht op het achterliggende groen. De huidige ontwikkeling is dat uitbreiding plaatsvindt door het toevoegen van dakopbouwen en het vergroten/verhogen van de garage/aanbouw. Het zicht op het achterliggende groen wordt beperkt en de gevel oogt als één gesloten wand. Voorgesteld wordt om de uitbreiding te situeren aan de zijde waar het geen belemmering van het zicht oplevert en de doorzichten kunnen blijven bestaan^{2]}.



Fig. 15: stedenbouwkundige verkenning

Vertaling in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan blijft de woonbestemming gehandhaafd en is de mogelijkheid opgenomen om de woningen bestaande uit twee bouwlagen te voorzien van een derde bouwlaag. De maximale bouwhoogte (9 meter) geeft deze mogelijkheid weer. Om te voorkomen dat de open structuur van de buurt verloren gaat, is de mogelijkheid voor het vergroten van de woning beperkt tot dat wat vergunningvrij gebouwd mag worden.

Een uitzondering zijn de villa's en twee-onder-een-kap-woningen tussen de Prinses Marijkestraat en de Prinses Margrietstraat. Gezien de omvang van de percelen is het mogelijk om iets ruimere uitbreidingsmogelijkheden toe te staan. Richtlijnen zijn verwerkt onder de bestemming "Tuinen" (T). In het voorliggende bestemmingsplan worden geen richtlijnen gegeven voor de exacte situering of vormgeving van de gebouwen. In de welstandsnota staat waar een bouwaanvraag aan moet voldoen en wat wordt verstaan onder redelijke eisen van welstand.

Gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan binnen de woonbestemming. Daarnaast is het toegestaan om een auto te parkeren op de oprit van de gebouwde parkeervoorziening.

^{2]} Bij de stedenbouwkundige verkenning is gekeken naar de historie van de Prinses Irenebuurt, de bestaande situatie en de ontwikkelingen in de Zuidas. Een en ander is terug te vinden in bijlage 2.

De Thomaskerk aan de Prinses Irenestraat, waar ook een kinderdagverblijf gevestigd is, krijgt de bestemming maatschappelijke doeleinden. Net als bij het Spinozalyceum wordt de dienstwoning aangegeven door een aanduiding op de plankaart.

Het Zuideramstelkanaal valt onder de bestemming Water. Het innemen van een ligplaats door woonschepen en dergelijke is niet toegestaan en wordt aangemerkt als verboden gebruik.

4.2.3 Beethovenstraat en omgeving



Situatie

De Beethovenstraat heeft een totaal ander karakter dan de Parnassusweg. Zo is de bebouwing aan weerszijde van de Beethovenstraat, bestaande uit 5 bouwlagen, voornamelijk oost-west georiënteerd, waardoor er doorzicht naar het Beatrixpark is. De eerste bouwlaag wordt gebruikt voor parkeren en bergingen. De flats aan de Anton Verheijstraat en de Evert Cornelisstraat zijn ter hoogte van de woningen op de tweede bouwlaag aan de achterzijde voorzien van een uitkraging ten behoeve van een terras. In de koppen van enkele bouwblokken hebben zich kleine bedrijfjes en horeca gevestigd. Op het trottoir langs de rijbaan staat een groentekiosk.

In de woonbebouwing aan de Cornelis Dopperkade bevinden zich onderdoorgangen met een hoogte van 6 meter. Deze komen uit op een parkeerplaats.

Tussen de Beethovenstraat en het Beatrixpark staat op de grens van het plangebied de Prinsesseflat van Mart Stam, een flatgebouw bestaande uit 10 bouwlagen.

Bij de flat en parallel aan de Beethovenstraat zijn garages aanwezig. Boven de garages langs de Beethovenstraat is een makelaarskantoor gevestigd.

De brugwachtershuisjes aan beide zijden van de brug over het Zuideramstelkanaal worden gebruikt als tabakswinkel respectievelijk GEB-huisje

Figuur 16 + 17: brugwachtershuisjes aan weerszijde van de Beethovenstraat



Op de hoek van de Beethovenstraat en de Prinses Irenestraat staat het Publicisgebouw, dat lange tijd in gebruik geweest is als kantoor. Het bestaande gebouw heeft een hoogte van ongeveer 12 meter en is tijdelijk in gebruik als galerie.

Ontwikkelingen

Voor het Publicisgebouw is in 2001 een initiatief voor een 30 meter hoog kantoorgebouw in de inspraak gebracht en afgewezen. In 2003 stelde de toenmalige eigenaar voor om op deze locatie een museum te realiseren. Dit museum staat nu in het naastgelegen Museumkavel gepland, dat onderdeel is van het grootstedelijke gebied zuidas. Vervolgens is opnieuw een bouwaanvraag voor sloop-nieuwbouw t.b.v. een kantoorgebouw ingediend met een bouwhoogte van 18 meter 40.

In september 2005 hebben de eigenaren van het gebouw contact gezocht met het stadsdeel en gevraagd of het mogelijk is om op deze locatie een hotel te vestigen. Dit hotel zou geheel volgens een nieuw concept moeten worden opgericht³. Hoewel het stadsdeel een voorkeur heeft voor woningbouw op het terrein van het Publicisgebouw, staat het niet onwelwillend ten opzichte van de ontwikkeling van een hotel. Een hotel past wat de functie betreft beter bij de hoofdzakelijk uit woningbouw bestaande omgeving dan een kantoor. Daarbij streeft de centrale stad naar uitbreiding van de hotelcapaciteit in Amsterdam en een betere spreiding over de stad.

Vertaling in het bestemmingsplan

De woningen hebben de bestemming "Wonen" (W1) en daar waar dat op de plankaart staat aangegeven is in de eerste bouwlaag tevens parkeren toegestaan.

De koppen van de bouwblokken, waar in de eerste bouwlaag verschillende functies aanwezig zijn, krijgen de bestemming "Gemengde doeleinden" (G). In twee gevallen wordt ook de tweede bouwlaag gebruikt voor niet-woonfunctie. Dit is met een nadere aanduiding op de plankaart aangegeven. De groentekiosk, de tabakswinkel en het makelaarskantoor zijn door middel van een aanduiding op de plankaart aangegeven als zijnde centrumvoorzieningen. De nutsvoorzieningen zijn als zodanig bestemd.

Het Publicisgebouw op de hoek van de Beethovenstraat en de Prinses Irenestraat, heeft een hotelbestemming gekregen, omdat dit past in het beleid van de centrale stad en het stadsdeel van mening is dat dit de voorkeur geniet boven een nieuw kantoor.

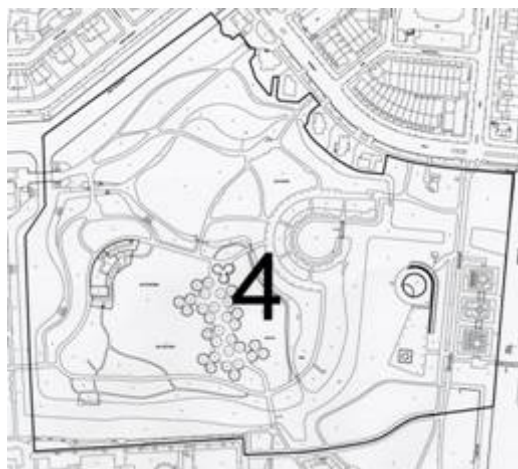
Figuur 18: centrumvoorziening in 1^e bouwlaag



Figuur 19: Tijdelijke galerie in het Publicisgebouw



4.2.4 Beatrixpark



Situatie

Het Beatrixpark is aangelegd in 1938. De aanleg maakte deel uit van de Grote Werken die in de jaren dertig werden uitgevoerd ter bestrijding van de werkloosheid. In Berlage's Plan Zuid van 1917 was al een park opgenomen, dat aanzienlijk groter was dan het park dat er uiteindelijk in 1938 kwam, het jaar waarin prinses Beatrix werd geboren.

In 1972 was het park onderdeel van het expositieterrein van de Floriade. Na afloop van de expositie zijn diverse elementen behouden gebleven, waaronder de kruidentuin, de coniferenhoek, de vaste plantentuin (een met planten omringde vijver) en het cirkelpatroon van natuursteen in de grote speelweide. Het park is onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Amsterdam en wordt daarin aangeduid als traditioneel park.

³ Zie bijlage 3

Ter hoogte van de noordoostelijke ingang is, omgeven door groenvoorzieningen, een cluster van nutsvoorzieningen aanwezig.

Ontwikkelingen

Voor het park is in samenwerking met het projectbureau Zuidas een visie opgesteld, welke betrekking heeft op het deel van het park dat binnen dit bestemmingsplan valt en het “nieuwe” deel, dat binnen het grootstedelijk gebied Zuidas gelegen is. In het verleden is een aantal initiatieven om in het park een horeca functie te realiseren afgewezen. Er is geen reden om dit standpunt te wijzigen. Wel wordt gedacht aan een kiosk in de nabijheid van het zwembad, met ijs en andere kleine versnaperingen. Dit in combinatie met een gebouw van beperkte omvang ten behoeve van de toezichthouders van het peuter- en kleuterzwembad. Het gebouw moet de bouwkeet vervangen die daarvoor gebruikt wordt. Op 23 juli 2004 heeft de Vereniging Vrienden van het Beatrixpark een aanvraag ingediend tot aanwijzing van het Beatrixpark tot beschermd rijksmonument. Zowel het Bureau Monumenten & Archeologie als de Amsterdamse Raad voor de Monumentenzorg adviseerden om het park op de lijst van beschermde gemeentelijke monumenten te plaatsen, aangezien het niet in aanmerking zou komen voor de status van rijksmonument. Op 28 juni 2005 heeft het dagelijks bestuur van Zuideramstel besloten om het deel van het Beatrixpark, dat begrensd wordt door het Zuideramstelkanaal aan de noordwestzijde, de stadsdeelgrens met Amsterdam OudZuid aan de noordoostzijde, de grens met het grootstedelijk gebied Zuidas aan de oost- en zuidkant en de Beethovenvijver aan de westzijde, als beschermd monument op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen. De bescherming is gericht op de parkaanleg, omvattende de padenstructuur, waterlopen en bosschages.

Vertaling in het bestemmingsplan

Aangezien het Beatrixpark sterk afwijkt van de groenstroken en plantsoenen in de rest van het plangebied is gekozen voor een aparte groenbestemming Openbare ruimte en groen – park (O2). De omvang van het park maakt het noodzakelijk om binnen deze bestemming een structuur aan te geven, waarin een aantal elementen worden benoemd. De indeling van het Beatrixpark wordt grotendeels bepaald door de aanwezige waterpartijen. De ligging en de omvang van deze waterlopen blijven bij de herinrichting van het park vrijwel ongewijzigd en bepalen voor een groot deel de hoofdstructuur van het Beatrixpark.

Het in het plangebied gelegen park valt in grofweg twee gebieden uiteen:

1. De stadstuin of het monumentale park. Dit deel van het park kenmerkt zich door de grote speelweide, de verschillende planten- en bloementuinen, het arboretum en de afwezigheid van doorgaande routes.
2. de ruggengraat, die een noord-zuidverbinding vormt tussen de verschillende delen van het park en zijn naam ontleent aan de daar aanwezige doorgaande route. Vanaf deze route worden het peuter- en kleuterbad, een (kleine) speeltuin en de kruidentuin ontsloten.

De kenmerkende elementen van beide delen zijn door middel van arceringen op de plankaart aangegeven. De status van gemeentelijk monument is als verklaring aangegeven op de plankaart. De nutsvoorzieningen worden als zodanig bestemd (B).

5. Artikelgewijze toelichting

5.1 Opbouw voorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit drie onderdelen. In het eerste onderdeel (Algemene bepalingen) worden inleidende bepalingen, zoals begripsbepalingen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de voorschriften te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten dienen te worden gemeten.

In het tweede onderdeel (voorschriften met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen) zijn de voorschriften opgenomen, welke betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Het derde deel (overige voorschriften en bijzondere bepalingen) omvat een aantal voorschriften, welke niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

5.2 Structuur artikelen

De voorschriften met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen zijn opgebouwd uit een doeleindenomschrijving, waarin wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. Het tweede lid geeft aan dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de in het eerste lid genoemde bestemmingen. In het derde lid kan een aantal maten (oppervlakten, bouwhoogten) opgenomen zijn, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

In een aantal gevallen is afwijking van bepalingen in de eerder genoemde leden mogelijk, in sommige gevallen slechts na verlening van vrijstelling door het Dagelijks Bestuur.

Het kan wenselijk zijn om in sommige gevallen bepaalde functies expliciet te verbieden, omdat deze te veel hinder veroorzaken of niet passen binnen het beleid van het Stadsdeel. Daarbij kan worden gedacht aan prostitutiebedrijven, seksinrichtingen en automatenhallen. Voor de bestemming water kan het gezien aanwezige ecologische structuur of vaarwater onwenselijk zijn om ligplaatsen voor diverse schepen toe te staan. Dergelijke functies kunnen gemotiveerd worden verboden.

5.3 Toelichting per artikel

algemeen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Dit artikel bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel regelt op welke manier moet worden gemeten. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het aangrenzend straatpeil, behalve bij bergingen in tuinen, waar deze wordt gemeten ten opzichte van het peil van de tuin waarin de berging wordt geplaatst. Het bebouwingspercentage geldt ten opzichte van het bestemmingsvlak.

Met betrekking tot afzonderlijke bestemmingen

Artikel 3 Wonen (W1)

Alle woonbebouwing is vastgelegd door middel van de bestemming "Wonen" (W1). Op de plankaart staat de maximale bouwhoogte van de gebouwen aangegeven en het bestemmingsvlak komt overeen met de bestaande bebouwing. Uitbreiding van de woningen is beperkt tot dat wat vergunningvrij mogelijk is. Een uitzondering hierop zijn de woningen, vrijstaand en twee-onder-een-kap, tussen de Prinses Margrietstraat en de Prinses Marijkestraat. Gezien de omvang van de percelen is het mogelijk

om daar iets ruimere uitbreidingsmogelijkheden toe te staan. Richtlijnen zijn verwerkt onder de bestemming "Tuinen" (T). Huisgebonden beroepen zijn toegestaan tot een maximum van 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning.

Daar waar dat op de plankaart is aangegeven met "parkeervoorzieningen toegestaan" mag de eerste bouwlaag tevens gebruikt worden ten behoeve van gebouwde parkeervoorzieningen.

De overbouwde onderdoorgangen in de bebouwing op de hoeken van de Beethovenstraat en de Cornelis Dopperkade worden ook middels een aanduiding op de kaart aangegeven. In het voorschrift is geregeld dat tot aan de vloer van de derde bouwlaag geen bebouwing mag worden opgericht, behalve ondersteunende constructies. De onder het gebouw aanwezige straat is mogelijk gemaakt in lid 1 onder e, waarin is bepaald dat de gronden onder de overbouwde doorgang tevens voor verkeersareaal zijn aangewezen.

Figuur 21: bebouwing hoek Beethovenstraat / Cornelis Dopperkade



Artikel 4 Wonen – autoboxen (W2)

De gebouwde parkeervoorzieningen, die zich grotendeels bevinden in de straten aan weerszijde van de Minervalaan hebben de bestemming "Wonen – autoboxen" (W2). In het voorschrift is geregeld dat de garages 3 meter hoog mogen zijn, tenzij op de plankaart iets anders wordt aangegeven. Door middel van een nadere aanduiding worden centrumvoorzieningen in de tweede bouwlaag mogelijk gemaakt. Voor wat betreft onbebouwd blijvende delen is verkeersareaal toegestaan.

Artikel 5 Gemengde doeleinden (G)

De bebouwing parallel aan de Parnassusweg en de koppen van de bouwblokken aan de Beethovenstraat, bestaande uit diverse functies in de eerste bouwlaag waarboven woningen, zijn bestemd als "Gemengde doeleinden" (G). Op de plankaart staat de maximale bouwhoogte aangegeven.

Binnen deze bestemming is de eerste bouwlaag bestemd voor winkels, kantoren met baliefunctie, consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, horeca en woningen. De overige bouwlagen zijn aangewezen voor woningen.

In twee gevallen wordt ook de tweede bouwlaag gebruikt voor niet-woonfunctie. Dit is door middel van een aanduiding op de plankaart aangegeven.

Uitsluitend horeca categorie I is toegestaan, wat inhoudt dat uitsluitend een restaurant, café, lunchroom of ijssalon is toegestaan. Aan de horeca is een maximum gesteld van 300 m² bruto vloeroppervlak. Dit komt overeen met de huidige situatie. Uitbreiding van horeca binnen deze bestemming wordt niet wenselijk geacht.

Artikel 6 Kantoren (K)

Zowel het gebouw van Houthoff Buruma aan de Parnassusweg als het Anrooygebouw aan de Peter van Anrooystraat heeft een “kantoorbestemming” (K), waarbij in de eerste bouwlaag en het souterrain gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Daar waar woningen zijn toegestaan, wordt dat door middel van een aanduiding op de plankaart aangegeven.

Met een andere aanduiding op de kaart is de overbouwde doorgang aangegeven over de Parnassusweg. In het voorschrift is geregeld dat tot aan de vloer van de derde bouwlaag geen bebouwing mag worden opgericht, behalve ondersteuningsconstructies. De onder het gebouw aanwezige straat is mogelijk gemaakt in lid 1 onder e, waarin is bepaald dat de gronden onder de overbouwde doorgang tevens zijn aangewezen voor verkeersareaal.

Artikel 7 Horeca – hotel (H)

Het Publicisgebouw op de hoek van de Beethovenstraat en de Prinses Irenestraat heeft een hotelbestemming, waarbij in de kelder en het souterrain parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Gezien de bereikbaarheid met het openbaar vervoer geldt een parkeernorm van maximaal 0,5 parkeerplaats per kamer. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd de bestemming te wijzigen in kantoor, zoals bedoeld in artikel 6. Deze functie komt overeen met de huidige situatie.

Artikel 8 Maatschappelijke doeleinden (M)

De bestemming Maatschappelijke doeleinden heeft betrekking op de Thomaskerk aan de Prinses Irenestraat en het Spinozalyceum aan de Locatellikade. Onder maatschappelijke doeleinden vallen overheids-, medische, sociaal-culturele, religieuze, ouderen-, welzijns- en vergelijkbare voorzieningen. Op de plankaart staat het maximum bebouwingspercentage en de maximum bouwhoogte. De dienstwoningen van beide instanties zijn door middel van een nadere aanduiding op de plankaart weergegeven.

Artikel 9 Bedrijven – nutsvoorzieningen (B)

Het rioolgemaal van DWR in de Cornelis Dopperkade bij de noordwestelijke ingang van het Beatrixpark, de elektriciteitshuisjes in het Beatrixpark en het brugwachtershuisje in de Beethovenstraat van het Energiebedrijf Amsterdam (het voormalig GEB) hebben de bestemming Bedrijven – nutsvoorzieningen (B). De bouwhoogte is conform de bestaande situatie op de plankaart weergegeven.

Artikel 10 Tuinen (T)

De tuinen bij de woningen hebben de bestemming “Tuinen” (T) en mogen alleen worden bebouwd ten behoeve van deze bestemming. Daar waar dat op de kaart staat aangegeven is het toegestaan om aan de achtergevel van de woning een aan- of uitbouw te realiseren om zo de woning te vergroten. Om te voorkomen dat het groene open karakter van de buurt verloren gaat is de diepte van de uitbouw beperkt tot 3 meter. In de voorschriften is bewust geen regelgeving opgenomen voor bergingen en aan- en uitbouwen. Een en ander wordt geregeld in de Woningwet in de categorie vergunningvrije bouwwerken. Parkeren in tuinen is in principe niet toegestaan. Uitzondering hierop zijn de opritten naar gebouwde parkeervoorzieningen (parkeergarages in woningen), waar maximaal 1 voertuig geparkeerd mag worden.

Artikel 11 Openbare ruimte en groen (O1)

De oevers van het Zuideramstelkanaal en de groenstroken bij de woonbebouwing hebben de bestemming "Openbare ruimte en groen" (O1). Binnen dit groen zijn fiets- en voetpaden, recreatieve- en speelvoorzieningen en oevervoorzieningen toegestaan. De toegestane bouwwerken zijn onder meer speeltoestellen en lantaarnpalen.

Artikel 12 Openbare ruimte en groen – park (O2)

Het Beatrixpark wordt aangeduid met de bestemming "Openbare ruimte en groen - park (O2)". Binnen deze bestemming kunnen fiets- en voetpaden, recreatieve- en speelvoorzieningen en oevervoorzieningen worden gerealiseerd. Bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van deze bestemming. Voor gebouwen geldt een maximum gezamenlijk oppervlak van 150 m². Daar waar dat op de kaart staat aangegeven met "Peuterzwembad" mogen de gronden tevens worden gebruikt voor een peuterbadje, een toiletgebouw en een opzichtershuisje met een kiosk. De gronden op de kaart aangeduid met "Kruidentuin" zijn tevens aangewezen voor kruidentuin. Het is toegestaan om de gronden bestemd voor park te gebruiken ten behoeve van waterberging. Hiervoor geldt een maximum van 5%.

Artikel 13 Verkeer en verblijfsruimte (V)

Ten aanzien van de verkeersstructuur wordt het voor auto's toegankelijke gedeelte van de openbare ruimte bestemd als "Verkeer en verblijfsruimte" (V). Binnen deze bestemming kunnen rijwegen, voet- en fietspaden en groenvoorzieningen worden gerealiseerd. De Parnassusweg en de Beethovenstraat vormen de hoofdontsluiting van de buurt. De groentekraam en de sigarenkiosk in de Beethovenstraat zijn met een nadere aanduiding op de plankaart aangegeven.

Ook het tramtracé van lijn 5 door de Beethovenstraat is met een aanduiding als zodanig op de plankaart aangegeven. Daar waar dat op de kaart wordt aangeduid met onderdoorgang of overbouwing zijn de gronden tevens aangewezen voor bruggen en water.

Artikel 14 Water (WA)

De waterlopen in het Beatrixpark, het Zuideramstelkanaal en de Boerenwetering zijn bestemd als "Water" (WA). Gezien het feit dat het Zuideramstelkanaal onderdeel is van een doorgaande vaarroute, zijn ligplaatsen voor woonboten verboden. Aan de oever mogen wel (kleine) pleziervaartuigen worden afgemeerd. Binnen de bestemming is het toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde op te richten. Dit heeft onder andere betrekking op bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding. De maximale toegestane bouwhoogte bedraagt 2 meter. Door middel van nadere aanduidingen op de kaart zijn de bruggen over het Zuideramstelkanaal aangegeven. Het is toegestaan om water te dempen, met dien verstande dat dit wordt gecompenseerd binnen de bestemming "Openbare ruimte en groen – park" (O2).

Overige regelgeving

Artikel 15 Algemene gebruiksbepalingen

In dit artikel wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. In lid 1 wordt gebruik dat in strijd is met de bestemming van de grond en de bijbehorende voorschriften verboden. In lid 2 worden de bedrijven, genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit behorend bij de Wet Milieubeheer, uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening. In lid 3 wordt het dagelijks bestuur verplicht vrijstelling te verlenen van de voorschriften in lid 1 wanneer strikt naleven van deze voorschriften het meest doelmatige gebruik beperkt, zonder dat hiervoor dringende redenen zijn. Dit lid staat bekend onder de naam "toverformule" en maakt verplicht deel uit van een bestemmingsplan. De mogelijkheden om vrijstelling te verlenen via de toverformule zijn echter door de jurisprudentie zodanig ingeperkt dat het in Amsterdam gebruikelijk is geworden ook lid 4 op te nemen. Op grond van lid 4 kan het dagelijks bestuur vrijstelling verlenen van de voorschriften in lid 1 onder voorwaarde dat dit niet leidt tot een onomkeerbare verandering van de bestemming of inbreuk op de bestemming.

Artikel 16 Toegelaten bedrijven

In dit artikel is vastgelegd welk soort bedrijven toegestaan zijn, indien volgens de gebruiksvoorschriften onder een bepaalde bestemming het vestigen van bedrijven is toegelaten. Vanuit milieuoverwegingen (lawaai, stank enzovoort) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen (een bedrijf met een vloeroppervlak van 90 m² ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met een vloeroppervlak van 350 m²) is het wenselijk niet alle bedrijven toe te laten. Daarom is als bijlage achter de voorschriften een zogenaamde Staat van Inrichtingen opgenomen. Deze lijst vormt het toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. In bijlage 1 achter deze toelichting wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing verloopt. Hier wordt verder volstaan met op te merken dat (behoudens vrijstelling door het Dagelijks Bestuur) slechts bedrijven vallend onder categorie I of II zijn toegestaan, omdat overwegend van een woonomgeving sprake is. Het betreft bedrijven die relatief weinig hinder veroorzaken en een vloeroppervlak hebben dat veelal kleiner zal zijn dan 150 m².

Artikel 17 Toegelaten overschrijdingen

In dit artikel wordt bepaald dat kleine overschrijdingen van grenzen in het horizontale vlak als recht zijn toegestaan. De overschrijding varieert per onderdeel van de toegestane bebouwing. Dit artikel bestaat uit 1 lid dat is onderverdeeld in sub a tot en met c. Sub a bevat een opsomming van onderdelen waarvoor een overschrijding van 2 meter is toegelaten, onder voorwaarde dat de vrije doorgang van het verkeer behouden blijft. Sub b bevat een opsomming van onderdelen waarvoor een overschrijding van 0,2 meter is toegelaten. Sub c tenslotte bevat een opsomming van onderdelen waarvoor een overschrijding van een tiende van de breedte van de aanliggende straat, met als maximum een overschrijding van 1 meter toegelaten is. Voorwaarde is dat het uitstekende deel niet lager dan 4,2 meter boven de rijweg en een strook van 1,5 meter naast deze rijweg ligt. Boven een fietspad moet de vrije ruimte 2,4 meter zijn, boven een voetpad 2,2 meter. Als fiets- of voetpad in de strook van 1,5 meter naast de rijweg liggen geldt 4,2 meter als minimale vrije ruimte.

Artikel 18 Luchthavenindelingsbesluit (LIB)

In dit artikel wordt verwezen naar het luchthavenindelingsbesluit, dat op 20 februari 2003 in werking is getreden. Het bestemmingsplan is niet in strijd met het LIB (zie ook hoofdstuk 7).

Artikel 19 Algemene vrijstellingen

In dit artikel is geregeld dat enige flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van de gestelde regels in het plan. Vrijstelling verlenen gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat eenieder inspraak heeft die als belanghebbende kan worden aangemerkt wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken. Een aantal van de gegeven maxima kan op grond van dit artikel in zeer beperkte mate worden overschreden.

Artikel 20 Overgangsbepalingen

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de voorschriften die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

Het eerste lid regelt de bebouwing, waarbij onder a vernieuwing en verandering van bebouwing die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven bouwvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Het hier gestelde geldt niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen. Onder b wordt geregeld dat bij het verloren gaan van bebouwing als bedoeld onder a, als gevolg van een calamiteit (brand e.d.), deze bebouwing mag worden herbouwd, indien binnen 2 jaar na de calamiteit een bouwvergunning wordt aangevraagd en onder de voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Net als onder a geldt het hier gestelde niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen.

Het tweede lid regelt het gebruik. Onder a is geregeld dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. Dit geldt niet voor gebruik dat ook onder de eerdere bepalingen niet was toegelaten. Onder b is geregeld dat gebruik als bedoeld onder a mag worden gewijzigd in ander gebruik als de afwijking van het plan hierdoor niet groter wordt.

Artikel 21 Strafbepalingen

In dit artikel wordt vastgesteld dat het overtreden van de regels uit artikel 20 lid 2 onder b (zie hierboven) en artikel 15 lid 1 (zie hierboven) wordt beschouwd als een strafbaar feit. Sommige andere artikelen bevatten leden met verbodsbepalingen. In deze leden wordt dan verwezen naar de genoemde twee leden van artikel 16 en 21. Daarom geldt ook het overtreden van de voorschriften uit de verwijzende leden als een strafbaar feit. De strafmaat wordt bepaald op basis van artikel 6 van de Wet Economische Delicten.

6. Verkeer en parkeren

6.1 Autoverkeer

In het structuurplan 'Kiezen voor stedelijkheid' zijn zowel de Parnassusweg als de Beethovenstraat aangeduid als gebiedsontsluitingsweg. Bij besluit van 11 mei 2005 is door de gemeenteraad van Amsterdam besloten dat beide wegen geen onderdeel uitmaken van het hoofdnet auto. De mogelijkheid bestaat dat door de ontwikkelingen in het aangrenzende Zuidasgebied de verkeersintensiteit zal toenemen. Het is op dit moment niet duidelijk in welke mate. Het bestemmingsplan maakt maatregelen om mogelijke overlast van het autoverkeer tegen te gaan niet onmogelijk. De overige straten zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer. In het plangebied worden geen grootschalige verkeerskundige ingrepen voorzien. De bestaande verkeersstructuur blijft gehandhaafd.

6.2 Langzaam verkeer

De Parnassusweg, de Beethovenstraat en de Minervalaan⁴ zijn onderdeel van het hoofdnet fiets. In het stadsdeelbeleid worden deze wegen aangeduid als wensbeeld fietsverkeer. Het langzaamverkeer is langs de Parnassusweg en de Beethovenstraat door middel van vrijliggende fietspaden gescheiden van het autoverkeer. In de rest van het plangebied maakt het fietsverkeer gebruik van de rijbaan. Fietspaden worden niet apart bestemd, maar zijn mogelijk onder de bestemming verkeersareaal en groenvoorzieningen.

6.3 Openbaar vervoer

Het plangebied is goed bereikbaar met de tram, bus, trein en sneltram, al zijn, met uitzondering van de Beethovenstraat en de Parnassusweg binnen het plangebied geen voorzieningen van het openbaar vervoer aanwezig. Beide straten zijn onderdeel van het hoofdnet openbaar vervoer; de Beethovenstraat als OV-corridor en de Parnassusweg als hoofdnet Bus. De routes van de lijnen 312 en tramlijn 5 voeren over de Beethovenstraat. Buslijn 63 gaat over de Parnassusweg.

Figuur 22: Tram 5 halte Beethovenstraat



Figuur 23: Bovenleiding tram 5



Buiten het plangebied, aan de Zuidkant, bevindt zich het NS-station Amsterdam Zuid WTC. Hier kan gebruik gemaakt worden van de treinen richting Schiphol of Duivendrecht. Ook de sneltramlijnen 50 en 51 hebben een halte op station Zuid WTC.

⁴ In het structuurplan Kiezen voor Stedelijkheid, dat is vastgesteld op 16 april 2003, wordt de Minervalaan aangeduid als recreatieve hoofdfietsroute. Op 11 mei 2005 zijn door de gemeenteraad van Amsterdam de nieuwe hoofdnetten vastgesteld. In dit besluit is de Minervalaan opgenomen als hoofdnet fiets.

6.4 Parkeren

Parkeren in de Prinses Irenebuurt wordt deels opgelost op eigen terrein, naast de woning, al dan niet door gebouwde parkeervoorzieningen, deel op straat in de openbare ruimte en deels in gebouwde parkeervoorzieningen in de eerste bouwlaag onder woningen.

Bij de voltooiing van het WTC in 1986 is in de Prinses Irenebuurt belanghebbendenparkeren ingevoerd. In de buurt kan alleen geparkeerd worden door vergunninghouders. Per autobezitter worden één bewonersvergunning en drie bezoekersvergunningen uitgegeven met een geldigheidsduur van 2 jaar. Dit systeem wijkt sterk af van de rest van het stadsdeel en de stad en het is de bedoeling dat dit wordt vervangen door fiscaal betaald parkeren, waarbij bewoners recht hebben op maximaal 2 vergunningen per huishouden. Zolang de rechter hierover nog geen uitspraak heeft gedaan, blijft de bestaande situatie gehandhaafd.

Aangezien het bestemmingsplan een behoudend karakter heeft en hoofdzakelijk de bestaande situatie vastlegt, zijn in de voorschriften geen parkeernormen opgenomen, met uitzondering van de bestemming Kantoren. In de voorschriften wordt bij deze bestemming uitgegaan van een B-normering, oftewel 1 parkeerplaats per 250 m². De achterliggende gedachte is dat de buurt zowel per auto als met het openbaar vervoer goed bereikbaar is.

Voor hotels geldt een parkeernorm van 0,5 tot 1,5 parkeerplaats per kamer. Gezien de bereikbaarheid met openbaar vervoer is uitgegaan van maximaal 1 parkeerplaats per kamer.

7. Milieu-aspecten

7.1 Hinder bedrijven

Naast maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kantoren zijn bedrijven welke behoren tot de categorie I en II van de Staat van Inrichting toegestaan. Bepalend daarbij is dat bedrijven en woningen in één gebouw worden ondergebracht, waardoor ten hoogste categorie II aanvaardbaar is. In de bijlagen is een toelichting op de Staat van Inrichtingen opgenomen.

7.2 Luchtkwaliteit

Op 19 juli 2001 is het Besluit Luchtkwaliteit van kracht geworden. In dit besluit worden, op grond van Europese regelgeving, strenge normen gesteld aan de luchtkwaliteit.

Bij luchtverontreiniging speelt een aanzienlijk aantal stoffen een rol. Dit zijn onder andere stikstofdioxide, stikstofmonoxide, zwaveldioxide, koolmonoxide, fijn stof, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK), vluchtige aromatische koolwaterstoffen (waaronder benzeen en toluen) en lood. Voor de meeste van deze stoffen zijn normen gesteld in het Besluit luchtkwaliteit.

Op grond van het besluit Luchtkwaliteit is de gemeente Amsterdam verplicht om jaarlijks een rapport op te stellen met de resultaten van de berekeningen van de luchtkwaliteit.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt in de nabijheid van de snelweg A10⁵.

Verder wordt het gebied doorkruist door de Beethovenstraat en de Parnassusweg.

Langs deze wegen is een overschrijding geconstateerd van de grenswaarde voor het stikstofdioxidejaargemiddelde. De plandremmel wordt in het plangebied nergens overschreden. Een belangrijke oorzaak voor deze overschrijding is de nabijheid van de A10.

Er heeft in 2004 geen overschrijding plaatsgevonden van de luchtkwaliteitsnormen voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof.

In het Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam 2005 wordt door de gemeente Amsterdam een reeks maatregelen voorgesteld om de luchtkwaliteit te verbeteren. Deze maatregelen hebben hoofdzakelijk betrekking op het autoverkeer. Op dit moment is op het westelijk deel van de A10 een 80 km/h regime ingesteld. Aangenomen wordt dat het effect van deze maatregel een positief effect heeft op de luchtkwaliteit, al kan nog niet met zekerheid gezegd worden in welke mate. Verwacht wordt dat voor 2010 ook andere delen van de A10 onder hetzelfde regime zullen vallen.

Het bestemmingsplan Prinses Irenebuurt en omgeving is een conserverend bestemmingsplan, waarin ruimte wordt geboden aan een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen. Het meest ingrijpend is de mogelijkheid om in de Beethovenstraat, ter plaatse van het zogeheten Publicisgebouw, een hotel te realiseren. Dit hotel vervangt een bestaand kantoorgebouw, waardoor het effect op de luchtkwaliteit zeer beperkt zal zijn. Verwacht wordt dat het aantal autobewegingen per etmaal met ongeveer 70 zal toenemen.⁶

De jaargemiddelde achtergrond voor fijn stof in de Beethovenstraat is 29 µg/m³. Deze waarde is altijd aanwezig, ook als er geen verkeer door de straat rijdt. Cijfers van de dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer laten zien dat de verkeersintensiteit in de Beethovenstraat per etmaal varieert van 14000 tot 16553. Deze hoeveelheid autoverkeer zorgt voor een toename van het jaargemiddelde van maximaal 3 µg/m³. Verwacht wordt dat met de komst van een hotel de toename van het aantal autobewegingen beperkt blijft en dat dit geen reëel effect op de luchtkwaliteit zal hebben.

⁵ De afstand tussen de A10 en de zuidelijke plangrens is ongeveer 250 meter.

⁶ Een nadere toelichting op de luchtkwaliteit en een korte uiteenzetting van het hotelconcept van onestarisborn zijn terug te vinden in respectievelijk bijlage 3 en 4.

7.3 Bodem

In 1992 is door Nederland het “Verdrag van Malta”⁷ ondertekend. Het verdrag heeft de bescherming van het archeologische erfgoed in bodem en inbedding daarvan in de ruimtelijke ontwikkeling als doel. Het Verdrag van Malta is nog niet in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Wel is hiervoor een wetswijziging in voorbereiding. In 2003 is een wetsvoorstel voor herziening van –voor zover hier relevant- de Monumentenwet 1988 en de Woningwet ingediend bij de Tweede Kamer. In het voorstel voor de Monumentenwet is opgenomen dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel kan worden opgenomen ten behoeve van het beschermen van eventuele (archeologische) monumenten.

In het wetsvoorstel is tevens opgenomen dat Provinciale Staten gebieden, die naar verwachting archeologisch waardevol zijn, kunnen aanwijzen als “archeologische attentiegebieden”. Vervolgens kan aan de gemeenteraad een termijn worden gesteld waarbinnen een nieuw bestemmingsplan voor desbetreffende gebieden moet worden opgesteld.

In het wetsvoorstel voor de woningwet is opgenomen dat nadere eisen aan een bouwvergunning kunnen worden gesteld ten behoeve van de bescherming van archeologische monumenten.

Het bestemmingsplangebied Prinses Irenebuurt en omgeving is een gebied waar archeologische waarden kunnen worden verwacht. Onder het (opgehoogde) maaiveld en onder delen van bestaande bebouwing kunnen archeologische sporen aanwezig zijn die verband houden met de vroegste bewoningsgeschiedenis van de gemeente Amsterdam.

In het bestemmingsplan Prinses Irenebuurt en omgeving wordt voornamelijk de bestaande situatie vastgelegd. Vooralsnog worden alleen bouwinitiatieven verwacht bij het Spinozalyceum en het Publicisgebouw, Beethovenstraat 198-202. Uit een kort bureauonderzoek, uitgevoerd door het Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam, blijkt dat op deze locaties sprake is van een lage archeologische verwachting. Het historisch kaartmateriaal toont dat op de betreffende terreinen nauwelijks of geen bewoningsporen uit het verleden kunnen worden verwacht. De kans dat bij werkzaamheden archeologische waarden worden bedreigd is derhalve laag.

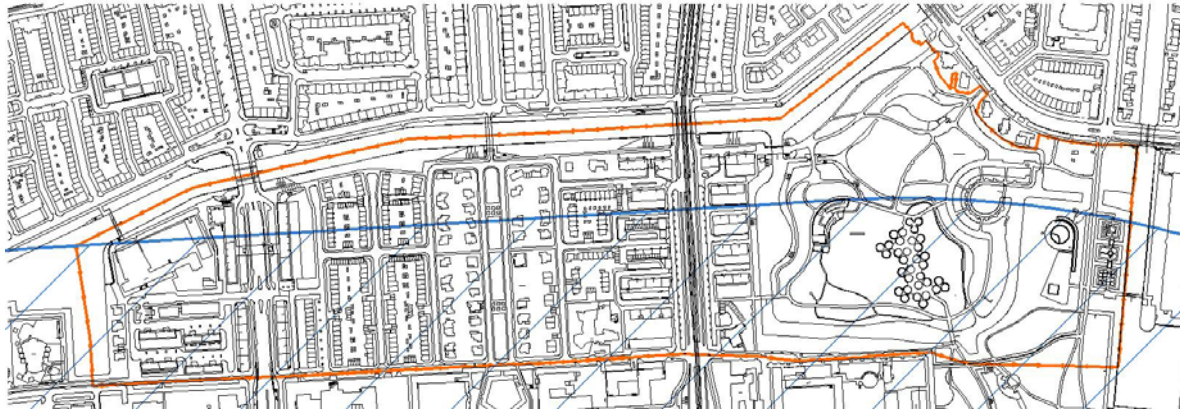
Alvorens eventueel gebouwd wordt dient ter verkrijging van een zogeheten geschiktheidverklaring bodemonderzoek te worden verricht. Dit is onderdeel van de bouwaanvraagprocedure. Aangezien dit bestemmingsplan bedoeld is als beheersplan, is het niet nodig geacht om vooraf uitgebreid bodemonderzoek te verrichten.

⁷ Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed

7.4 Geluid

Het plangebied ligt geheel binnen de 50 dB(A) geluidzone auto(snel)weg (A10) en gedeeltelijk binnen de geluidzone Rail. Binnen deze zones is akoestisch onderzoek voor geplande nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen, scholen en medische voorzieningen) verplicht. Hetzelfde geldt voor de 50 kilometerwegen: Beethovenstraat en Parnassusweg. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt, waardoor voornamelijk geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

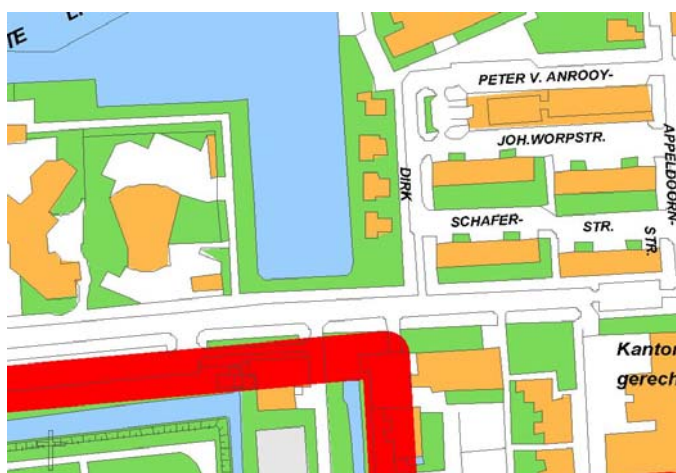
Figuur 24: Geluidzone Rail



7.5 Waterhuishouding

In het plangebied ligt een gescheiden rioolstelsel. Regenwater wordt direct afgevoerd naar het oppervlaktewater en het vuilwater wordt voornamelijk afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinrichting Zuid aan de Spaklerweg. Vanaf 1 januari 2006 zal de zuivering in Zuid buiten gebruik gesteld worden en zal alle rioolwaterzuivering van Amsterdam officieel plaatsvinden bij de nieuwe rioolwaterzuivering Westpoort. Er liggen geen peilscheidingen in het gebied, maar er loopt een waterkering precies buiten de zuidwestelijke plangrenzen. Naast de brug naar het Beatrixpark bevindt zich een rioolgemaal.

Figuur 25: Waterkering Fred Roeskestraat.



Met ingang van november 2003 is het wettelijk verplicht dat waterbeheerders en provincies een zogenaamde "Watertoets" uitvoeren op alle ruimtelijke plannen die effect (kunnen) hebben op het watersysteem. Het gaat onder meer om het reserveren van voldoende ruimte voor water om wateroverlast te voorkomen en het schenken van voldoende aandacht aan de effecten op de waterkwaliteit, veiligheid tegen overstromingen, grondwater om grondwateroverlast en lage grondwaterstanden te voorkomen. In overleg met DWR is onderstaande waterparagraaf opgesteld.

Voor uitgebreide informatie wordt verwezen naar de Keur van Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Daarin staat de regelgeving voor inrichting gebruik en onderhoud van wateren, oevers en waterkeringen.

Ecologische inrichting

Een ecologische inrichting van het watersysteem draagt bij aan het instandhouden van een goede waterkwaliteit. Natuurvriendelijke oevers leveren een bijdrage aan de waterkwaliteit doordat helofyten (b.v. riet) voedingsstoffen uit het water opnemen en zo het water zuiveren. Tevens dragen deze oevers bij aan het ecologisch functioneren (leefgebieden voor flora en fauna) van het watersysteem. Ecologische oevers leveren een positieve bijdrage op het leefklimaat van de mens (belevingswaarde). Wanneer er kansen liggen wateren op ecologische manier in te richten verdient dat de voorkeur.

Materiaalkeuze

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- als gebruikfase alsmede bij de inrichting van de openbare ruimte). Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (teer en bitumineuze materialen, verduurzaamd hout), lood, zink en koper (via regenwaterafvoer) moeten worden tegengegaan.

Lozingen

Voor lozingen dient gedurende de bouw alsmede de definitieve fase een ontheffing in het kader van de Wet Voorzieningen Oppervlaktewater te worden aangevraagd, in deze ontheffing kunnen eisen van zowel kwalitatieve als kwantitatieve aard worden gesteld.

Scheiding van schoon- en vuilwaterstromen

Uitgangspunt is dat vuil- en schoonwaterstromen worden gescheiden. Relatief schoon regenwater van gevels en daken wordt waar mogelijk benut en mag rechtstreeks via het regenwaterriool naar het oppervlaktewater / grondwater worden afgevoerd. Verontreinigd hemelwater (bijvoorbeeld door verkeer) wordt voorgezuiverd middels een lokale voorziening (helofytenfilter / bezinkvoorziening / wadi / bedempassage / waterfiltervoorziening) alvorens het op het oppervlaktewater te lozen. Huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Om te voorkomen dat schoon hemelwater onnodig vervuild wordt dienen vuile oppervlakken, waar mogelijk, overkapt te worden.

Toename verhard oppervlak

Wanneer onverhard terrein wordt omgezet in verhard oppervlak wordt getoetst of er hiertoe voldoende oppervlaktewater wordt gerealiseerd. Vuistregel hierbij is dat minimaal voor elke oppervlakte verharding van voorheen onverhard gebied in de nabijheid van het plangebied, in hetzelfde watersysteem, 10% van het oppervlak moet worden gecompenseerd als open water. Hiervoor geldt een minimum oppervlak van 1000 m².

Dempingen

Bij (tijdelijke) dempingen dient altijd een ontheffing op de Keur van AGV te worden aangevraagd. De zelfde hoeveelheid oppervlaktewater dient elders in het zelfde watersysteem (peilvak) te worden teruggebracht. Compensatie dient voorafgaande aan de demping te geschieden.

Sponswerking

Afvoerremmende maatregelen, zoals toepassing van vegetatiedaken of het gebruik van regenwater e.d. geven op jaarbasis een positieve reductie op de afvoer van de neerslag. Ze werken als een spons voor de neerslag, waar mogelijk zouden dergelijke maatregelen gestimuleerd moeten worden. Echter voor piekbuien hebben de mitigerende maatregelen een geringer effect en zal dus oppervlaktewater noodzakelijk blijven.

Grondwater

De grondwaternorm voor nieuw te realiseren bouwlocaties is gemeentelijk vastgesteld en luidt: "daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereen, minder dan 0,5 meter onder maaiveld staan. Waar met kruipruimte wordt gebouwd geldt een norm van 0,9 meter. Hierbij mag geen gebruik worden gemaakt van drainage." Middels een grondwateronderzoek zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat aan de grondwaternorm wordt voldaan, zonder gebruik te maken van kunstmatige ontwateringsmiddelen.

Kelders, parkeergarages en overige ondergrondse werken moeten waterdicht worden uitgevoerd. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren.

De norm geldt niet voor de inrichting van overige bovengrondse bestemmingen (bijvoorbeeld sportgebouwen). Het verdient de aanbeveling om bij de inrichting rekening te houden met de aanwezige grondwaterstanden en voorzieningen te treffen om grondwateroverlast te voorkomen.

7.6 Luchthavenindelingsbesluit

Het plangebied valt geheel binnen het beperkingengebied zoals dat is weergegeven in het Luchthavenindelingsbesluit (LIB), dat 20 februari 2003 in werking is getreden. De beperkingen die op het plangebied van toepassing zijn, hebben betrekking op de maximaal toegestane bouwhoogte van nieuwbouw en op de vogelaantrekkende werking van bedrijven.

Dit betekent dat wanneer er hoger gebouwd gaat worden dan 70 tot 80 meter, afhankelijk van de locatie, er eerst een verklaring van geen bezwaar moet worden gevraagd bij de Inspectie Ruimtelijke Ordening. Een verklaring van geen bezwaar is ook nodig als aangenomen mag worden dat vestiging van een bedrijf een toename zal veroorzaken van het aantal vogels in een bepaald gebied.

De maximaal toegestane hoogte van respectievelijk 70 en 80 meter wordt met dit bestemmingsplan niet overschreden. Het plangebied valt buiten de andere beperkingzones.

7.7 Besluit externe veiligheid inrichtingen

In het in 2004 van kracht geworden "Besluit externe veiligheid inrichtingen" is bepaald dat ruimtelijke ordeningsbesluiten, zoals een bestemmingsplan, in overeenstemming gebracht worden met de zoneringen (risicocontouren) en bepalingen uit het besluit externe veiligheid inrichtingen. Het gaat daarbij om opslag van gevaarlijke stoffen en LPG-tankstations.

In strikt juridische zin is het externe veiligheidsbeleid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen op dit moment niet vertaald in regelgeving. Wel wordt op dit moment gewerkt aan een Algemene maatregel van bestuur op dit gebied voorbereid. Op dit moment is niet duidelijk wanneer deze Amvb rechtskracht krijgt. Wel kan worden berekend wat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is, dit wordt normaliter alleen gedaan bij nieuwe planologische mogelijkheden.

Het bestemmingsplan Prinses Irenebuurt is conserverend van aard. Er wordt niet voorzien in de vestiging van nieuwe (meer) risicovolle activiteiten. Hieronder wordt verkend in hoeverre in de bestaande situatie risicovolle activiteiten in of in de nabijheid van het plangebied gevestigd zijn.

LPG-installaties en depots:

Voor zover bekend zijn er geen LPG-installaties in de Prinses Irenebuurt gevestigd. Tijdens de inventarisatie zijn geen LPG-installaties en of -depots aangetroffen. Er zijn in dit licht geen belemmeringen voor het toestaan van gevoelige functies in het bestemmingsplan.

EVR-plichtige bedrijven:

Bedrijven zijn EVR (Externe Veiligheids Rapportage) plichtig, wanneer zij één of meer gevaarlijke (wettelijk bepaalde) stoffen in opslag of in bewerking (kunnen) hebben. Voor zover bekend komen dergelijke bedrijven niet voor in de Prinses Irenebuurt. Er gelden in dit licht geen belemmeringen voor het toestaan van gevoelige functies in het bestemmingsplan.

Veiligheidszones gevaarlijke stoffenroutes:

De ringweg A10 behoort tot de routes gevaarlijke stoffen voor het wegverkeer en kent daarom een veiligheidszone. Het plangebied buiten deze veiligheidszone. Er gelden vanuit die optiek geen belemmeringen voor het bestemmingsplan⁸.

⁸ Bron: Milieuverkenning Amsterdam 2003, DMB Amsterdam

Veiligheidszones gasleidingen/leidingstroken:

Er liggen volgens de bij het Streekplan Noord-Holland-Zuid behorende kaart "milieubeschermingsgebieden, geluids- en veiligheidszones en technische infrastructuur" geen hoofdgasleidingen, of landelijk/regionale leidingstroken in of in de nabijheid van het plangebied. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

7.8 Flora- en faunawet

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet worden nagegaan of de toegekende bestemmingen gerealiseerd kunnen worden in het licht van het natuurbeschermingsbeleid (al dan niet met ontheffing). Door de dienst Ruimtelijke Ordening is een alinea aangeleverd, waaruit blijkt dat er geen belemmering is voor het realiseren van de bestemmingen (zie bijlage 5). De quickscan is niet uitputtend, waardoor het mogelijk is dat soorten niet op de lijst voorkomen.

Gewezen wordt op de verplichting om bij de uitwerking en uitvoering van de bestemmingen een natuurtoets te doen zodat de ruimtelijke ingreep conform de Flora en faunawet (niet in strijd met de verbodsbepalingen en rekening houdend met de zorgplicht) verloopt.

De Prinses Irenebuurt wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van veel straatbomen en een behoorlijke hoeveelheid groen in de vorm van tuinen en openbaar groen. Het is een 'open buurt' vanwege de strokenbebouwing. De bebouwing bestaat met name uit bungalows met platte daken, etagewoningen met platte daken en een aantal rijtjeswoningen met pannendaken.

Inventarisatie

In het gebied komen kleine zoogdieren voor: bosmuis, bruine rat, konijn en egel. Er is een kans op winter- of slaapverblijven van dwergvleermuizen in gebouwen of in holtes van oudere bomen. Het gebied is zeker foerageergebied voor dwergvleermuizen en mogelijk voor andere vleermuissoorten. De dwergvleermuis valt onder het strengste beschermingsregime van de Flora- en faunawet en wordt ook beschermd door de Europese Habitatrichtlijn. Ook is het gebied van belang voor een grote groep stedelijke vogels: onder andere grote bonte specht, boomkruiper, gaai, zanglijster, heggemus, winterkoning, koolmees, pimpelmees, ekster, kauw, zwarte kraai en Turkse tortel, soorten, die het door de stedelijke verdichting in Amsterdam steeds moeilijker krijgen. Amfibieën kunnen vanuit het Beatrixpark doordringen in de tuinen van het plangebied; gewone pad, groene en bruine kikker zijn hiertoe in staat. Langs de Prinses Irenestraat komt de brede wespenorchis voor. Deze soort staat op tabel 1, algemene soorten, van de AMvB van de Flora- en faunawet en is daarmee niet bijzonder beschermd.

Effecten van uitvoering van het bestemmingsplan op de aanwezige flora en fauna.

Gezien het behoudende karakter van het bestemmingsplan zijn er geen effecten op beschermde flora en fauna. Als er in de toekomst bestemmingsplanwijzigingen gewenst zijn, moet de aanwezigheid en het foerageergedrag van vleermuizen nader worden onderzocht. Voor de daadwerkelijke ingreep wordt aanbevolen om een natuurtoets uit te voeren, met het doel na te gaan of een ontheffingsaanvraag van de Flora- en faunawet nodig is en om vast te stellen met welke mitigerende maatregelen aan de door de Flora- en faunawet opgelegde zorgplicht kan worden voldaan.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het maken van het bestemmingsplan worden gedragen door het stadsdeel Zuideramstel. Voor het uitvoeren van de projecten die voortvloeien uit de visie Beatrixpark wordt uitgegaan van financiering uit het Groeifonds Groen Zuidas. De opgenomen bestemming voor het park is in overeenstemming met zowel de huidige situatie als de situatie na herinrichting.

8.2 Maatschappelijke overleg en inspraak

Het concept ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 april tot en met 25 mei 2005 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk te reageren. Van deze mogelijkheid hebben de volgende personen en instanties gebruik gemaakt:

1. Daniël de Swaan
2. Dr. E.G. Overbosch
3. H.L. Lim
4. Mw. S. Risseeuw
5. Vereniging van eigenaren Parkhove, dhr. Paul Schwarz
6. Beheervereniging Pentaflat, H.L.J. van den Brink
7. Vereniging van eigenaren Beatrixflat, dhr. dr. ir. A.J.H. Mante
8. Vereniging Vrienden van het Beatrixpark, mw. M. Munniksma
9. Vereniging Beethovenstraat / Parnassusweg, mw. Shaya en mw. Meurs
10. Spinoza Lyceum, mw. drs G.H.H. Vaes

Daarnaast heeft op donderdag 12 mei 2005 een inspraakavond plaatsgevonden. Tijdens de inspraakavond is een aantal vragen gesteld over een mogelijk ontwerp voor het Publicisgebouw. Het ontwerp, dat tijdens de inspraakavond is getoond, was bedoeld als aanvullende informatie, om omwonenden en andere belanghebbenden te laten zien wat de eigenaar in gedachten heeft. Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en het is in dat verband niet relevant waar de inrit komt en hoe het gebouw er precies uit komt te zien.

Als de bestemming Kantoor gehandhaafd blijft, moet uitgegaan worden van een B-norm voor parkeren. Dat wil zeggen: 1 parkeerplaats per 250 m² vloeroppervlak. Verwezen wordt naar de opmerkingen die gemaakt zijn door de Amsterdams Planologische Commissie en de dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro. Het aantal parkeerplaatsen is niet rechtstreeks gerelateerd aan milieueisen.

Bij het oprichten van nieuwbouw en het bepalen van de bouwhoogte wordt vaak gebruik gemaakt van de 45-graden regeling. Deze vuistregel gaat er van uit dat de afstand tot de bestaande bebouwing minstens net zo groot moet zijn als de maximale bouwhoogte van de nieuwbouw. Dat houdt in dat bij een bouwhoogte van 18 meter de afstand tot de bestaande bebouwing minstens 18 meter moet zijn. Het gaat in dit geval om een richtlijn, geen wettelijke bepaling.

De overige opmerkingen die tijdens de avond zijn gemaakt, komen terug in de schriftelijke reacties, die hieronder voorzien zijn van een toelichting. Het verslag van de inspraakavond is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Inspreker onder 1: Daniël de Swaan

Adressant merkt op dat voor Prinses Marijkestraat 60 recentelijk een bouwvergunning is verleend voor een aanbouw. Deze gewijzigde situatie is niet als zodanig op de plankaart aangegeven. Verzocht wordt om dit te corrigeren.

Antwoord: De Prinses Marijkestraat 60 heeft een woonbestemming. Op de plankaart was de bestaande situatie opgenomen. De bouwvergunning waar adressant naar verwijst was niet opgenomen. De plankaart zal op dat punt worden gecorrigeerd.

Inspreker onder 2: Dr. E.G. Overbosch

Adressant maakt bezwaar tegen de bestemming Verkeersareaal ter hoogte van de Evert Cornelisstraat 33, aangezien de grond in erfpacht is uitgegeven en behoort tot de tuin van adressant. Verzocht wordt om dit te corrigeren.

Antwoord: Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het dient als basis voor het gebruik en inrichting van gronden. Eigendomsverhoudingen zijn hierbij niet relevant. Wel wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan waar mogelijk eenzelfde manier van bestemmen gebruikt. Aangezien voor een vergelijkbare situatie in de Willem Kesstraat wel gebruik gemaakt is van de bestemming "Tuinen 1" zal de plankaart op dat punt worden aangepast.

Inspreker onder 3: H.L. Lim

De grond voor de autobox behorend bij Evert Cornelisstraat 35 heeft de bestemming Verkeersareaal. Deze grond is in erfpacht uitgegeven en behoort tot tuin van adressant.

Antwoord: Verwezen wordt naar het antwoord gegeven onder 2.

Inspreker onder 4: Mw. S. Risseeuw

4.1 Adressant verwijst in haar brief naar de reacties die zijn gegeven tijdens de inspraakavond en de zienswijze van buurtvereniging Beethovenstraat/Parnassusweg. Zij ondersteunt deze zienswijzen.

Antwoord: Verwezen wordt naar de beantwoording van de reacties die zijn gegeven tijdens de inspraakavond en op zienswijzen van buurtvereniging Beethovenstraat/Parnassusweg.

4.2 Adressant mist in het concept ontwerpbestemmingsplan akoestisch onderzoek naar geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer.

Antwoord: Akoestisch onderzoek is alleen noodzakelijk als er in het bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt worden. Dat is in dit bestemmingsplan niet aan de orde.

Inspreker onder 5: Vereniging van Eigenaren Parkhove, dhr. Paul Schwarz

5.1 Adressant merkt op dat het Publicisgebouw onjuist is bestemd als kantoor, aangezien het gebouw niet als zodanig wordt gebruikt en deze functie niet past in het vigerende bestemmingsplan.

Antwoord: Het Publicisgebouw is sinds de jaren 70 in gebruik geweest als kantoor. Er zijn geen ruimtelijke argumenten om deze functie in de toekomst niet meer toe te staan. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan hoeft de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bestemming niet noodzakelijkerwijs overgenomen te worden.

5.2 In hoofdstuk 3 paragraaf 4 onder 4 "Parkeren" staat dat het stadsdeel op basis van de nieuwe parkeerverordening een uitwerkingsbesluit maakt, waarin onder meer de regelgeving met betrekking tot vergunningen wordt opgenomen en dat belanghebbenden parkeren moet plaatsmaken voor fiscaal parkeren, waarbij bewoners recht hebben op maximaal 2 vergunningen per huishouden. Adressant geeft aan dat zolang dit uitwerkingsbesluit nog in behandeling is en er procedures lopen, dat niet aan de orde is.

Antwoord: Op 27 september 2005 heeft de stadsdeelraad de nota 'Parkeren in Zuideramstel' vastgesteld en aansluitend heeft het Dagelijks Bestuur op 4 oktober 2005 ingestemd met het Uitwerkingsbesluit Parkeerverordening 2005 stadsdeel Zuideramstel. Het nieuwe parkeerbeleid moet per 1 januari 2006 in werking treden. Een en ander is afhankelijk van de uitspraak van de rechter inzake de lopende procedures. De toelichting zal op dat punt worden aangepast.

5.3 Adressant vraagt zich met betrekking tot de nota Woningvoorraad 2002-2010 af waar tussen de bestaande bebouwing nog nieuwe gevarieerde woningbouw kan worden toegevoegd en vraagt om details en een toelichting.

Antwoord: De nota is op 25 juli 2002 door de stadsdeelraad vastgesteld en de inhoud van deze nota staat hier niet ter discussie. Een van de uitgangspunten voor de Prinses Irenebuurt is het toevoegen van sociale woningen voor meer variatie in woningtypen. Dit hoeft niet noodzakelijkerwijs te betekenen dat er extra woningen gebouwd moeten worden.

Inspreker onder 6: Beheervereniging Pentaflat, H.L.J. van den Brink

6.1 Gevraagd wordt om de Groenbestemming gelegen tussen de Pentaflat en het Publicisgebouw om te zetten in een tuinbestemming, aangezien deze grond privé terrein is en behoort bij de Pentaflat.

Antwoord: Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het dient als basis voor het gebruik en inrichting van gronden. Het is voor een goede ruimtelijke ordening niet relevant of gronden openbaar of privé zijn. Gezien het gebruik van de gronden is in dit geval een tuinbestemming beter van toepassing. De plankaart zal op dat punt worden aangepast.

6.2 De beheervereniging vraagt zich af wat de juridische status is van de Toelichting.

Antwoord: De toelichting heeft geen juridische status, maar dient als onderbouwing van het bestemmingsplan en geeft uitleg over de werking.

6.3 De beheervereniging zal zich met alle rechtsmiddelen verzetten tegen de plannen zoals verwoord in visie Zuidas 2004, waarin gesproken wordt over een naar het zuiden toe hoger wordende bebouwing ten zuiden van de Prinses Irenestraat, voor zover die bebouwing tussen de Strawinskylaan en Prinses Irenestraat hoger wordt dan de bestaande bebouwing en de bebouwing ten zuiden van de Strawinskylaan de Prinses Irenebuurt het zonlicht ontnemt.

Antwoord: Dit bestemmingsplan is niet van toepassing op eventuele ontwikkelingen die in de Zuidas plaatsvinden. De Zuidas valt geheel onder verantwoordelijkheid van de Centrale Stad.

6.4 Adressant verwijst naar de inspraakreactie op het parkeerbeleid van het Stadsdeel, waarbij wordt opgemerkt dat het uitwerkingsbesluit nog in behandeling is.

Antwoord: Het is niet mogelijk om te verwijzen naar een inspraakreactie die is ingediend voor een ander onderwerp dan dit bestemmingsplan. Verwezen wordt verder naar het antwoord gegeven onder punt 5.2

6.5 De beheervereniging zou graag een inhoudelijke toelichting willen hebben op de zinsnede 'voor meer variatie in woningtypen per buurt zouden in de ze buurt sociale woningen toegevoegd kunnen worden'

Antwoord: Verwezen wordt naar het antwoord gegeven onder 5.3

6.6 Adressant merkt op dat de bestemming "kantoor" van het Publicisgebouw niet past in het vigerende bestemmingsplan, waar het perceel bestemd is als "terrein voor gebouwen of inrichting van bijzonder aard". Aangezien het gebouw is niet langer in gebruik als kantoor kan het uitsluitend conform de bestemming bijzondere aard worden gebruikt en zou de juiste aanduiding nu "Maatschappelijke doeleinden" zijn.

Antwoord: Verwezen wordt naar het antwoord gegeven onder 5.1

6.7 Adressant geeft aan dat extra onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk is. Verder vraagt hij zich af hoe de zinsnede "geen nieuwe ontwikkelingen" zich verhoudt tot elders in de toelichting opgesomde ontwikkelingen.

Antwoord: Het is niet duidelijk welke ontwikkelingen adressant voor ogen heeft. Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter en maakt geen nieuwe verkeersaantrekkende functies mogelijk en staat geen nieuwe bebouwing toe dicht bij de as van de wegen. Omdat het bestemmingsplan geen invloed heeft of kan hebben op de bestaande knelpunten van luchtkwaliteit, mag geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan niet in strijd handelt met het Besluit luchtkwaliteit.

6.8 Het taalgebruik is slordig.

Antwoord: Deze opmerking zal bij de vervolgprocedures worden meegenomen.

Inspreker onder 7: Vereniging van eigenaren Beatrixflat, dhr. Dr. Ir. A.J.H. Mante**7.1 Opmerkingen ten aanzien van de plankaart:**

- bevat tekening en nummeraanduiding, maar geen revisienummer. Gepleit wordt voor toevoeging van een revisienummer.
Antwoord: De plankaart is voorzien van een datum, die na elke wijziging wordt aangepast.
- De kaart verwijst naar onderdeel III voorschriften en bijzondere bepalingen. Zou dat niet onderdeel II moeten zijn?
Antwoord: Een bestemmingsplan bestaat uit een plankaart (onderdeel I), voorschriften (onderdeel II) en een toelichting. De verwijzing op de plankaart zal worden aangepast
- Brede arcering Beethovenstraat staat niet in het colofon.
Antwoord: Het tramtracé in de Beethovenstraat is in de legenda opgenomen met de specifieke functie tramtracé.

7.2 Opmerkingen ten aanzien van de voorschriften en bijzondere bepalingen

- In artikel 1 onder 2 wordt verwezen naar de kaart. Voorgesteld wordt om 'kaart' te vervangen door 'plankaart' zodat overal dezelfde aanduiding wordt gebruikt.
Antwoord: De aanduiding plankaart is overal vervangen door het begrip "kaart" zodat overal dezelfde aanduiding gebruikt wordt. In artikel 1 onder 2 wordt uitgelegd wat daaronder wordt verstaan.
- D. Staat van Inrichtingen: zou bijlage moeten zijn bij artikel 21, maar dat artikel komt niet voor.
Antwoord: De Staat van inrichtingen in een bijlage behorend bij artikel 16 en vormt een wezenlijk onderdeel van het bestemmingsplan. De verwijzing zal worden gecorrigeerd.

7.3 Opmerkingen ten aanzien van de toelichting:

- 1 H.2 Plangrenzen: uit vergelijk van de grenzen aangegeven in de figuren 1 en 2 blijkt dat het plangebied is ingeperkt.
Antwoord: Figuur 1 geeft de plangrenzen weer van het nieuwe bestemmingsplan, figuur 2 geeft een overzicht van alle vigerende plannen die voor dit gebied gelden. Deze grenzen zijn niet aan elkaar gelijk.
- 2 3.4 ad 4 Parkeren in Zuideramstel: Het gedeelte beginnende met Op basis van de nieuwe parkeerverordening ... tot en met 2 vergunning per huishouden is voorbarig en zou moeten worden geschrapt.
Antwoord: Verwezen wordt naar het antwoord gegeven onder punt 5.2
- 3 4.2.3. Beethovenstraat en omgeving: Melding wordt gemaakt van in een aantal gevallen voorzien van terrassen met een onderdoorgaan. Deze onderdoorgangen zijn niet aanwezig.
Antwoord: De verwijzing in de toelichting had betrekking op de flats aan de Anton Verheijstraat en de Evert Cornelisstraat, die ter hoogte van de woningen op de tweede bouwlaag aan de achterzijde zijn voorzien van een uitkraging ten behoeve van een terras. De tekst is op dit punt aangepast.
- 4 Niet onvermeldenswaard is dat op de grens tussen de Beethovenstraat en het Beatrixpark niet alleen de Prinsesseflat van Mart Stam staat, maar ook de flats Parkhove, Beatrixpark (Architect Auke Komter), Parkzicht en Omega.
Antwoord: Het is voor de beschrijving van het plangebied niet noodzakelijk om alle gebouwen apart te benoemen. De Prinsesseflat valt op door de hoogte en vormgeving, die afwijken van de overige bouwblokken. Dat wil niet zeggen dat de overige bebouwing niet vermeldenswaard zou zijn.
- 5 De bestemming Kantoor van het Publicisgebouw past niet in het vigerende bestemmingsplan en zou moeten worden aangepast, aangezien het niet langer als zodanig gebruikt wordt. Alle verwijzingen naar een kantoor zijn onjuist en moeten worden gecorrigeerd.
Antwoord: Verwezen wordt naar het antwoord gegeven onder 5.1
- 6 7.2 Luchtkwaliteit: In verband met de fijnstofrichtlijn zal extra onderzoek moeten worden verricht naar de luchtkwaliteit.
Antwoord: Verwezen wordt naar het antwoord gegeven onder 6.7

- 7 7.7 Flora- en faunawet: Toegevoegd kunnen worden onder kleine zoogdieren de eekhoorn en bij de vogels de boomvalk, bosrietzanger, bosuil, fazant, fitis, grauwe vliegenvanger, holenduif, houtduif, houtsnip, ijsvogel, kleine karekiet, kneu, kwikstaart, matkop, merel, putter, reiger, ringhalsparkiet, roodborst, sperwer, spotvogel, spreeuw, staartmees, stadsduif, tiftjaf, tuinfluiter, zwarte mee, zwartkop en watervogels, zoals de aalscholver, eend, fuut, gans, nijlgans, knobbelzwaan, krak, eend, meerkoet, meeuw en waterhoen. Verder is vermeldenswaard de aanwezigheid van de gekielde loofslak.
Antwoord: De door de dienst Ruimtelijke Ordening uitgevoerde quickscan is niet uitputtend, waardoor het mogelijk is dat soorten niet op de lijst staan. Gezien het behoudende karakter van het bestemmingsplan zijn er geen effecten te verwachten op beschermde flora en fauna. Indien zich in de toekomst ingrijpende wijzigingen voordoen is een uitgebreide natuurtoets noodzakelijk.
- 8 H 8 Uitvoerbaarheid: Zal later worden toegevoegd. Adressant reserveert het recht om daar later een zienswijze op te geven.
Antwoord: Het indienen van een zienswijze is mogelijk zodra het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Inspreker onder 8: Vereniging Vrienden van het Beatrixpark, Mw. M. Munniksma

8.1 De plangrens loopt dwars door het Beatrixpark, waardoor de ontwikkelingen die daar ten zuiden / zuidwesten plaatsvinden niet in het bestemmingsplan zijn terug te vinden. Deze zijn echter wel van invloed op het karakter van het park.

Antwoord: Het Beatrixpark ligt gedeeltelijk in het grootstedelijke gebied Zuidas en valt voor dat deel onder de verantwoordelijkheid van de Centrale Stad. Samen met het stadsdeel is voor het gehele park een visie opgesteld. De voor het bestemmingsplan relevante onderdelen zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan meegenomen.

8.2 In het structuurplan Kiezen voor Stedelijkheid is de Beethovenstraat aangewezen als grootstedelijk en dit is in het bestemmingsplan overgenomen, waardoor het gevaar bestaat dat deze straat zal verworden tot een brede verkeersslagader.

Antwoord: Het structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid" dient als toetsingskader voor het bestemmingsplan. De aanwijzingen die in het structuurplan zijn opgenomen zijn bindend en staan hier niet ter discussie.

8.3 Adressant van mening dat een kantoorbestemming voor de locatie van het Publicisgebouw niet nodig is, aangezien in de Zuidas kantoorlocaties worden ontwikkeld.

Antwoord: Het Publicisgebouw is sinds de jaren 70 in gebruik geweest als kantoor. Er zijn geen ruimtelijke argumenten om deze functie in de toekomst niet toe te staan. Dit staat los van ontwikkelingen in de Zuidas.

8.4 Het bestemmingsplan besteedt te weinig aandacht aan de problemen die ontstaan vanwege de nabijheid van de Zuidas.

Antwoord: Het is niet duidelijk welke problemen worden bedoeld. Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en heeft betrekking op een afgebakend gebied. Problemen die ontstaan door ruimtelijke ontwikkelingen buiten het plangebied kunnen in dat verband niet worden opgelost.

8.5 Gevraagd wordt om het Beatrixpark niet te omschrijven als een traditioneel park, maar als traditioneel park (natuurlijk).

Antwoord: In de nota Hoofdgroenstructuur geordend wordt het Beatrixpark omschreven als traditioneel park. De inhoud hiervan staat niet ter discussie. Het stadsdeel is verplicht zich te houden aan de richtlijnen die in deze nota zijn opgenomen

8.6 Gevraagd wordt om meer aandacht te besteden aan richtlijnen voor handhaving van de parkbestemming.

Antwoord: Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en dient als basis voor het gebruik en inrichting van gronden.

In artikel 12 van de voorschriften wordt aangegeven wat binnen de bestemming park is toegestaan. Handhaving is mogelijk op basis van artikel 21 van deze voorschriften.

8.7 De fietsroute door het park mag uitsluitend gebruikt worden voor ongemotoriseerd en langzaam verkeer.

Antwoord: Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en is niet bedoeld als instrument voor het al dan niet toestaan van gemotoriseerd vervoer op een fietsroute. Dat wordt geregeld basis van de Wegenverkeerswet en het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens

8.8 Adressant merkt op dat het afmeren van kleine pleziervaartuigen ter hoogte van het park niet toegestaan is.

Antwoord: Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en is niet bedoeld als instrument voor afmeerverboden. Een en ander wordt geregeld op basis van de Verordening op de haven en het binnenwater.

8.9 Ad 7.7 Flora- en faunawet: Toegevoegd kunnen worden onder kleine zoogdieren de eekhoorn en bij de vogels de boomvalk, bosrietzanger, bosuil, fazant, fitis, grauwe vliegenvanger, holenduif, houtduif, houtsnip, ijsvogel, kleine karekiet, kneu, kwikstaart, matkop, merel, putter, reiger, ringhalsparkiet, roodborst, sperwer, spotvogel, spreeuw, staartmees, stadsduif, tijtjaf, tuinfluiter, zwarte mee, zwartkop en watervogels, zoals de aalscholver, eend, fuut, gans, nijlgans, knobbelzwaan, krak, eend, meerkoet, meeuw en waterhoen. Verder is vermeldenswaard de aanwezigheid van de gekielde loofslak.

Antwoord: Verwezen wordt naar het antwoord gegeven onder 7.3.7

Inspreker onder 9: Vereniging Beethovenstraat / Parnassusweg, mw. Shaya en Meurs

9.1 De vereniging vindt de gelijktijdige presentatie van het concept ontwerpbestemmingsplan en het bouwplan voor de zogenaamde Publiciskavel oneigenlijk.

Antwoord: De bouw aanvraag is vrijwel gelijk met het voor inspraak vrijgeven van het bestemmingsplan binnengekomen. Gekozen is om het bouwplan als aanvullende informatie tijdens de inspraakavond aan de orde te brengen.

9.2 Het is niet duidelijk waarom deze kavel een kantoorbestemming moet krijgen.

Antwoord: Verwezen wordt naar de beantwoording onder 5.1 en 8.3

9.3 Ook wordt afgevraagd waarom in het concept ontwerpbestemmingsplan geen bebouwingspercentage of bouwhoogte is opgenomen.

Antwoord: In het concept ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, is Beethovenstraat 198-202 (Publicisgebouw) bestemd als kantoor met een bouwhoogte van 18 meter. Het bestemmingsvlak komt overeen met de bestaande bebouwing en mag volledig worden bebouwd.

9.4 De vereniging stelt voor de bouwhoogte aan te passen aan het ten zuiden gelegen woongebouw, geen auto's toe te laten tussen de kerk en dit gebouw, geen toestemming te geven om uitzicht op opgehesen auto's te bouwen, de bestemming tuin niet te vervangen en geen kapvergunning te verlenen.

Antwoord: Het is niet duidelijk wat bedoeld wordt met het ten zuiden gelegen woongebouw. Stedenbouwkundig onderzoek, uitgevoerd door de dienst Ruimtelijke Ordening wijst uit dat een bouwhoogte van 23 meter 60 acceptabel is. Hierbij is met name de bezonning maatgevend. Uitgaande van de maximum bouwhoogte die mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan is gekozen voor een hoogte van 18 meter.

De inrichting van de openbare ruimte wordt niet vastgelegd in een bestemmingsplan. Op basis van de huidige inrichting (voetpad en groen) zijn auto's tussen de kerk en het Publicisgebouw niet toegestaan.

In een bestemmingsplan wordt opgesteld voor een goede ruimtelijke ordening en bevat randvoorwaarden ten aanzien van bebouwing en gebruik. Welstandsaspecten zijn hierbij niet direct van belang. Een kapvergunning wordt niet verleend op basis van een bestemmingsplan.

9.5 De Vereniging zou wel instemming verlenen als er sprake zou zijn van een woonbestemming en is van mening dat het niet de bedoeling is om op de Zuidas thuisbehorende kantoren via sluiproutes een woonbuurt binnen te halen.

Antwoord: Er is geen sprake van het binnenhalen van een op de Zuidas behorend kantoor, aangezien de locatie Beethovenstraat 198-202 al sinds de jaren zeventig in gebruik is als kantoor.

9.6 Adressant vindt dat bij de invulling van de plannen voor het Spinozalyceum meegewogen moet worden of een bebouwingspercentage van 50% en een maximum hoogte van 12 meter voldoende buitenruimte laat voor leerlingen op eigen terrein.

Antwoord: Voor de bouwhoogte is de bestaande bouwhoogte als uitgangspunt genomen. Op dit moment is het terrein voor 44% bebouwd, inclusief de noodlokalen. De uitbreiding komt grotendeels in de plaats van de reeds aanwezige noodlokalen. Er is geen verplichte norm voor buitenruimte voor leerlingen in het voortgezet onderwijs.

9.7 Er zit een overlap in de omschrijvingen van groenvoorzieningen en verkeersareaal. Adressant zou graag zien dat voetpaden als zodanig bestemd worden, zodat er geen fiets- of autopad van gemaakt kan worden.

Antwoord: Voetpaden kunnen voorkomen in zowel de groenbestemming als in het verkeersareaal, dat hoeft elkaar niet uit te sluiten. In verband met de benodigde flexibiliteit is het niet wenselijk om voetpaden een aparte bestemming te geven.

9.8 Gevraagd wordt om in de toelichting aan te geven wat vergunningvrij mogelijk is.

Antwoord: In de toelichting zal een verwijzing worden opgenomen naar het Besluit van 13 juli 2002, Stb. 410, waarin voorschriften worden gegeven voor bouwen waar geen of een lichte 9.9 bouwvergunning vereist is. Het is niet nodig deze tekst over te nemen in de toelichting.

9.9 Het is niet duidelijk hoe het voorstel van pagina 19 tot behoud van doorzichten met verwijzing naar artikel 2 vertaling krijgt in de voorschriften of kaart.

Antwoord: Om het doorzicht tussen de woningen te behouden is het niet toegestaan om uit te breiden aan de zijkant van de woning. Ook mag niet hoger worden gebouwd dan 3 meter. Dit wordt geregeld in artikel 10 Tuinen 1 en 2 (T1 en T2) onder 3.

9.10 Bijlage 2 is niet voorzien van bronvermelding.

Antwoord: Bronvermelding is toegevoegd.

9.11 Ten aanzien van de opmerkingen per pagina:

Antwoord:

- de tekstuele opmerkingen zijn verwerkt
- p.7 3.3.1: De tekst is gebaseerd op het structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid", dat is vastgesteld op 16 april 2003. De inhoud hiervan staat niet ter discussie. Het stadsdeel is verplicht zich te houden aan de richtlijnen die in het structuurplan zijn opgenomen;
- p.20: verwezen wordt naar de beantwoording onder 5.1 en 8.3

Inspreker onder 10: Spinoza Lyceum, mw. drs. G.H.H. Vaes

Het Spinozalyceum heeft afstand genomen van het onderzoek verricht door Deloitte en Touche in 2002, waarin uitgegaan wordt van een uitbreiding van 490 m². Het Spinoza Lyceum heeft bij het College van Burgemeester en Wethouders een nieuwe aanvraag ingediend. Uit deze aanvraag volgt een ruimtebehoefte volgens de "Pardieck norm" bij 1200 leerlingen van 9.530 m² en drie gymzalen. Dat betekent een uitbreiding van 3.405 m² plus een extra gymzaal van 455 m², totaal 3.860 m² bruto vloeroppervlak. Een maximaal bebouwingspercentage van 50% is hiervoor niet toereikend. Verzocht wordt om het bebouwingspercentage te verruimen naar 55% van het totale terreinoppervlak.

Antwoord: In overleg met de architect en een stedenbouwkundige van het stadsdeel is gekeken naar de mogelijkheden voor uitbreiding van de school, waarbij rekening gehouden is met de behoefte van de school en de inpassing in de gebouwde omgeving. Een bebouwingspercentage van 55% is mogelijk, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en de architectonische waarde van het gebouw. Het bestemmingsplan is op dit punt worden aangepast.

8.3 Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het concept ontwerp van het bestemmingsplan Prinses Irenebuurt en omgeving aan de volgende instanties gezonden.

1. Provincie Noord-Holland
2. VROM Inspectie
3. Amsterdams Planologische Commissie
4. Instituut voor Midden- en Kleinbedrijf
5. KPN Telecom
6. NV Nederlandse Gasunie
7. NUON
8. Het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht
9. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam
10. Dienst Milieu en Bouwtoezicht
11. Rijksdienst voor Monumentenzorg
12. De Amsterdamse Raad voor Stadsontwikkeling
13. Dienst Binnenwaterbeheer
14. Gemeentelijk Vervoerbedrijf
15. Gemeentelijke Waterleidingen
16. Bureau Monumentenzorg
17. Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer
18. Dienst Waterbeheer en Riolering
19. Regionaal Orgaan Amsterdam
20. Stadsdeel Oud-Zuid
21. Stadsdeel Oost/Watergraafsmeer
22. De Fietzersbond Afdeling Amsterdam

Er is verzocht te reageren voor 17 juli. Op 1 augustus was van de geadresseerden onder 4, 5, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 19 en 22 geen reactie ontvangen. De geadresseerden onder 2, 6, 11, 15, 20 en 21 zagen in het concept ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding tot het maken van (inhoudelijke) opmerkingen.

De opmerkingen van de adressanten onder 1, 3, 9, 16, 17 en 18 worden hieronder met het commentaar van het stadsdeel weergegeven.

Adressant onder 1: Provincie Noord Holland

- 1.1 Opmerking:
Het concept ontwerpbestemmingsplan is in grote lijnen in overeenstemming met het provinciale beleid, zoals dat is vastgelegd in het streekplan Noord-Holland Zuid. Hierin is voor de betreffende gronden de aanduiding *stedelijk gebied* opgenomen.

Antwoord:

De opmerking van de adressant geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

- 1.2 Opmerking:
Uit de toelichting wordt niet duidelijk of voor dit bestemmingsplan een watertoets wordt gemaakt. Het maken van een watertoets geldt als plicht bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Antwoord:

In verband met de watertoets en het opstellen van een waterparagraaf is in de fase voorafgaand aan het concept ontwerpbestemmingsplan contact geweest met de dienst Waterbeheer en Riolering. Zij zijn partner in het overleg ex artikel 10 Bro en hebben een voorstel gedaan om de waterparagraaf te completeren. Het voorstel is opgenomen in de toelichting.

- 1.3 Opmerking:
Het is niet duidelijk of de Visie Beatrixpark ruimtelijke gevolgen heeft voor het in dit ontwerpbestemmingsplan gelegen deel van het park en de nu aan dit gebied gegeven bestemmingen.
Antwoord:
Bij het opstellen van het concept ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met mogelijke ruimtelijke gevolgen van de Visie Beatrixpark. Het deel van het Beatrixpark, dat gelegen is binnen het plangebied, is door het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuideramstel aangewezen als gemeentelijk monument. Dat houdt in dat er geen afbreuk gedaan mag worden aan de structuur van het park, de waterlopen en de bosschages.
- 1.4 Opmerking:
Adressant adviseert om, als het stadsdeel van de mogelijkheid gebruik wil maken van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het bestemmingsplan voor afronding van het overleg aan de Amsterdamse Planologische Commissie toe te zenden, omdat dit advies maatgevend is voor de reikwijdte van de bevoegdheid van het stadsdeel.
Antwoord:
De Amsterdamse Planologische Commissie is partner bij het overleg ex artikel 10 Bro.
- 1.5 Opmerking:
Adressant gaat er van uit dat het stadsdeel het ontwerpplan zelf controleert op kleine onvolkomenheden.
Antwoord:
Het stadsdeel zal het ontwerpplan controleren op eventuele onvolkomenheden.

Adressant onder 3: Amsterdams Planologische Commissie

- 3.1 Opmerking:
Het bestemmingsplan past in algemene zin in het beleid zoals dat verwoord is in het vigerende structuurplan "Kiezen voor Stedelijkheid" en aanverwant gemeentelijk beleid.
Antwoord:
De opmerking van de adressant geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
- 3.2 Opmerking:
Adressant constateert dat de opmerkingen in de toelichting over de luchtkwaliteit juist zijn, maar niet goed geformuleerd. Bijgevoegd is een tekstvoorstel voor de toelichting.
Antwoord:
Het tekstvoorstel is overgenomen in de toelichting.
- 3.3 Opmerking:
Aan het plan ontbreekt een toelichting op de toegepaste parkeernormen, in het bijzonder die voor (centrum)voorzieningen en kantoren. Gezien de ligging ten opzichte van het openbaar vervoer dient voor kantoren de norm voor B - locaties te worden gehanteerd.
Antwoord:
Hoewel het niet gebruikelijk is om in bestemmingsplannen voor bestaande situaties parkeernormen op te nemen is voor de bestemming Kantoren een B-norm gehanteerd en is voor de bestemming Horeca-hotel uitgegaan van 1 parkeerplaats per kamer. De voorschriften zijn op dit punt aangepast.
- 3.4 Opmerking:
In de visie Beatrixpark wordt uitgegaan van uitbreiding van het sierwater. Adressant twijfelt of de 5% die is opgenomen in artikel 11 voor uitbreiding van het wateroppervlak toereikend is en stelt voor om een percentage van 10% op te nemen.
Antwoord:
In de Visie Zuidas 2004 van de gemeente Amsterdam is het wensbeeld oppervlaktewater voor de Zuidas uitgewerkt. Hierin is voor de Amsterdamse boezem, waarbinnen het plangebied en ook het Beatrixpark valt, geen taakstelling opgenomen voor het realiseren van extra oppervlaktewater buiten de plangrenzen van het Zuidas gebied. Dit betekent dat er voor de

Zuidas geen reservering van extra oppervlaktewater in het plangebied hoeft te worden vastgelegd. Een mogelijke uitbreiding van het wateroppervlak met 5% is derhalve toereikend. Er is geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

- 3.5 Opmerking:
Geadviseerd wordt om in de voorschriften onder artikel 4 en artikel 12 de horeca aan een maximum te binden.
Antwoord:
De voorschriften zijn gewijzigd, zodat horeca 1 alleen mogelijk is binnen de bestemming Gemengde doeleinden en niet binnen de bestemmingen Wonen 2 en Verkeer en verblijfsruimte.
- 3.6 Opmerking:
Adressant stelt dat de nadere aanduiding "centrumvoorzieningen in de tweede bouwlaag" niet op de plankaart is terug te vinden.
Antwoord:
De plankaart is op dit punt gecorrigeerd.
- 3.7 Opmerking:
De bouwwerken, nader aangeduid met "centrumvoorzieningen" zijn wel degelijk gebouwen, waarbij de maatvoering ontbreekt.
Antwoord:
De voorschriften zijn op dit punt aangepast.
- 3.8 Opmerking:
Geadviseerd wordt om in overleg met het projectbureau Zuidas de exacte ligging van de zuidelijke plangrens ter hoogte van het Beatrixpark af te stemmen op het plangebied daar direct aan grenzend.
Antwoord:
De plangrenzen, zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, sluiten aan op de grenzen van het grootstedelijk gebied Zuidas, zoals deze door de gemeenteraad van Amsterdam zijn vastgesteld.
- 3.9 Opmerking:
Adressant verzoekt te vermelden dat het plangebied deels binnen de geluidzone van de spoorlijn valt.
Antwoord:
Dit is verwerkt in hoofdstuk 7.4 in de toelichting.
- 3.10 Opmerking:
Adressant wijst op de ontwikkelingen op het terrein van het "digitale bestemmingsplan" en de bijbehorende handleiding.
Antwoord:
Het stadsdeel heeft het voornemen het aangepaste concept ontwerpbestemmingsplan te vertalen conform het Handboek digitale bestemmingsplannen en de gegevens digitaal beschikbaar te maken.

Adressant onder 9: Kamer van Koophandel Amsterdam

- 9.1 Opmerking:
Adressant mist in de toelichting een visie op de ontwikkeling van de Parnassusweg en de Beethovenstraat, waar door de ontwikkeling van de Zuidas nieuwe dynamiek zal ontstaan. Verzocht wordt om in de toelichting een visie te geven op de Parnassusweg en de Beethovenstraat.
Antwoord:
Het is vooralsnog niet duidelijk wat het effect van de Zuidas zal zijn op de Parnassusweg en de Beethovenstraat. In het bestemmingsplan is de bestaande situatie als uitgangspunt genomen, aangezien het stadsdeel niet voornemens is deze locaties binnen de planperiode te ontwikkelen.

Adressant onder 16: Bureau Monumenten en Archeologie**16.1 Opmerking:**

Adressant merkt op dat het noordelijk deel van het Beatrixpark recentelijk is aangewezen tot gemeentelijk monument en acht het raadzaam om de bestemmingsplangrens die dwars door het park loopt in de toelichting nadrukkelijk te nuanceren.

Antwoord:

De plangrenzen, zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, sluiten aan op de grenzen van de Zuidas, zoals deze door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Het stadsdeel is niet bevoegd bestemmingsplannen te maken voor het grootstedelijk gebied Zuidas.

16.2 Opmerking:

Adressant wijst op de noodzaak om in het bestemmingsplan een archeologische paragraaf op te nemen.

Antwoord:

In de toelichting is een algemene archeologische paragraaf opgenomen, die is opgesteld door het Bureau Monumenten en Archeologie.

Adressant onder 17: Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer (DIVV)**17.1 Opmerking:**

De dienst adviseert om parkeernormen op te nemen in de voorschriften van het bestemmingsplan.

Antwoord:

Hoewel het niet gebruikelijk is om in bestemmingsplannen voor bestaande situaties parkeernormen op te nemen is voor de bestemming Kantoren een B-norm gehanteerd en is voor de bestemming Horeca-hotel uitgegaan van 1 parkeerplaats per kamer. De voorschriften zijn op dit punt aangepast.

17.2 Opmerking:

Geadviseerd wordt om in het bestemmingsplan op te nemen dat bij nieuwbouw ook bergingen gerealiseerd worden. De dienst adviseert per woning een goed toegankelijke individuele berging op maaiveld liefst toegankelijk vanaf de straatzijde.

Antwoord:

De voorschriften maken het mogelijk om in geval van nieuwbouw bergingen te realiseren. Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over hoe deze bergingen er uit moeten zien en waar deze gerealiseerd moeten worden.

17.3 Opmerking:

De gemeenteraad heeft op 11 mei 2005 de nieuwe hoofdnetten vastgesteld. Een aantal lopen door het plangebied. DIVV adviseert om deze op te nemen in de toelichting.

Antwoord:

Het besluit van de gemeenteraad van 11 mei 2005, waarin de nieuwe hoofdnetten zijn vastgesteld, is verwerkt in hoofdstuk 6 van de toelichting.

Adressant onder 18: Dienst Waterbeheer en Riolering (DWR)**Met betrekking tot Onderdeel II: Voorschriften en bijzondere bepalingen:****18.1 Opmerking:**

Kelder en souterrains, zoals opgenomen in artikel 1 begripsbepalingen, dienen waterdicht te worden uitgevoerd om grondwater problemen te voorkomen.

Antwoord:

Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het is niet gebruikelijk om in de voorschriften op te nemen hoe kelders en souterrains uitgevoerd

moeten worden. De opmerking van de adressant geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

18.2 Opmerking:

In artikel 10 Groenvoorzieningen moet plaatselijk een waterweg of gracht mogelijk gemaakt worden, zodat in de nabije toekomst de Prinses Irenegracht aangelegd kan worden. Ook moet aandacht besteed worden aan de verbinding tussen de toekomstige gracht, de Fred. Roeskestraat en het water van het Beatrixpark.

Antwoord:

De plannen voor de aanleg van een gracht langs de Prinses Irenestraat zijn niet concreet genoeg om nu al in het bestemmingsplan rekening te houden met mogelijke verbindingen. Toekomstige ontwikkelingen kunnen te zijner tijd door middel van een vrijstellingsprocedure of een herziening van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. De opmerking van de adressant geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

18.3 Opmerking:

In artikel 11 Park is de mogelijkheid opgenomen om waterberging te creëren. De dienst vraagt zich af of een percentage van 5% voldoende is om een aansluiting op de mogelijke Prinses Irenegracht te realiseren.

Antwoord:

In de Visie Zuidas 2004 van de gemeente Amsterdam is het wensbeeld oppervlaktewater voor de Zuidas uitgewerkt. Hierin is voor de Amsterdamse boezem, waarbinnen het plangebied en ook het Beatrixpark valt, geen taakstelling opgenomen voor het realiseren van extra oppervlaktewater buiten de plangrenzen van het Zuidas gebied. Dit betekent dat er voor de Zuidas geen reservering van extra oppervlaktewater in het plangebied hoeft te worden vastgelegd. Een mogelijke uitbreiding van het wateroppervlak met 5% is derhalve toereikend. Er is geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

18.4 Opmerking:

Artikel 12 Verkeersareaal zou rekening moeten houden met het aanleggen en aansluiten van de Prinses Irenegracht.

Antwoord:

De plannen voor de aanleg van een gracht langs de Prinses Irenestraat zijn niet concreet genoeg om nu al in het bestemmingsplan rekening te houden met mogelijke verbindingen. Eventuele toekomstige ontwikkelingen kunnen te zijner tijd door middel van een vrijstellingsprocedure of een herziening van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. De opmerking van de adressant geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

18.5 Opmerking:

Artikelen 10, 11 en 12 zouden aangepast moeten worden, zodat een gracht mogelijk wordt. Ook kan gekozen worden op de plankaart een nadere aanduiding aan te brengen.

Antwoord:

De plannen voor de aanleg van een gracht langs de Prinses Irenestraat zijn niet concreet genoeg om nu al in het bestemmingsplan rekening te houden met mogelijke verbindingen. Eventuele toekomstige ontwikkelingen kunnen te zijner tijd door middel van een vrijstellingsprocedure of een herziening van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. De opmerking van de adressant geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Met betrekking tot onderdeel: Toelichting:

18.6 Opmerking:

De plankaart beslaat niet hetzelfde gebied als figuur 1 op blz. 3 van de toelichting.

Antwoord:

Figuur 1 is aangepast, zodat de juiste plangrenzen worden weergegeven.

18.7 Opmerking:

H.5.5.3 Verkeersareaal: wanneer een hoofdontsluitingsweg een DIVV-weg wordt, betekent dit dat het hemelwater van deze wegen een voorbehandeling moet ondergaan. Deze randvoorziening kan bijvoorbeeld worden uitgevoerd als ondergrondse bezinkbak.

Antwoord:

Op 11 mei 2005 zijn door de gemeenteraad de nieuwe hoofdnetten verkeer vastgesteld. In het plangebied zijn geen wegen die vallen onder het hoofdnet auto. De opmerking van adressant geeft geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

18.8 Opmerking:

In de Prinses Irenestraat ligt onder de grond de belangrijke A4-rioolleiding. Deze persleiding transporteert al het vuile rioolwater naar de zuivering Westpoort.

Antwoord:

De opmerking is in de toelichting opgenomen.

18.9 Opmerking:

H7 Milieuaspecten: Paragraaf 7.5 geeft een goede aanzet tot een waterparagraaf. De dienst doet een aanvullend voorstel voor deze paragraaf.

Antwoord:

Het tekstvoorstel is overgenomen in de toelichting.

Bijlage 1: toelichting Staat van Inrichtingen

Milieuhinderbepaling voor bedrijven, artikel 16

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is ten aanzien van de bedrijvigheid uitgegaan van de wens geen onnodige belemmeringen te creëren voor vestiging van bedrijven. Nieuwe bedrijfsontwikkelingen moeten echter wel voldoen aan de voorwaarden die samenhangen met het woon- en leefmilieu. De invloed van een bedrijfsvestiging op het milieu hangt behalve van de aard van de bedrijfsactiviteiten af van de omvang en de ligging van het bedrijf. Daarbij doet zich vaak het verschijnsel voor, dat betrekkelijk kleine vestigingen in de loop der jaren uitgroeien tot middelgrote of zelfs grote bedrijven met een navenant toegenomen milieuhinder.

Bij het inrichten van de bebouwde ruimte bestaat, met name in stedelijke gebieden, behoefte aan een meer integrale afweging van soms tegenstrijdige belangen. Het bestemmingsplan biedt daartoe goede mogelijkheden. Rekening houdend met het gewenste woon- en leefklimaat biedt het bestemmingsplan bij uitstek het afwegingskader om door middel van zonerings een goed evenwicht tussen wonen en werken te bewerkstelligen. Aspecten als werkgelegenheid, het economisch functioneren van het betrokken gebied en dergelijke kunnen naast milieuhygiënische aspecten bij de besluitvorming worden betrokken. Bij een dergelijk afwegingsproces spelen bijvoorbeeld bedrijfsdichtheid, maximaal bedrijfsvloeroppervlak per vestiging, de ligging van bedrijven ten opzichte van de directe omgeving en de gezamenlijke beïnvloeding van de omgeving door bijvoorbeeld verkeerscumulatie een belangrijke rol.

In de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan is een Staat van Inrichtingen opgenomen (zie de bijlage bij de voorschriften). De bedrijvenlijst geeft per bedrijfssoort de potentiële milieubelasting weer, uitgedrukt in de categorieën I tot en met V. Door middel van het in de voorschriften van het bestemmingsplan toelaten van een bepaalde categorie bedrijven kan teveel hinder voor de omgeving worden voorkomen. Van belang bij deze afweging is de mate van menging tussen wonen en werken. In het algemeen geldt dat in combinatie met wonen categorie II nog toelaatbaar wordt geacht, indien de combinatie binnen hetzelfde pand aan de orde is. Gaat het om een separaat bedrijfspand in een omgeving waar ook wordt gewoond dan is categorie III de grens. Bedrijven vallend in categorie IV en V zijn gezien hun hinder eigenlijk alleen toelaatbaar op een bedrijfsterrein.

Naast de aard en de omvang van de bedrijvigheid speelt zo de ligging van de bedrijfsvestiging een rol: het als (te) hinderlijk ervaren van een bepaalde bedrijfsvestiging hangt samen met de milieugevoeligheid van de omgeving.

De indeling van bedrijven in categorieën.

Het milieu-aantastend vermogen van de verschillende soorten bedrijvigheid wordt vastgesteld aan de hand van een puntenwaardering. Hierbij worden de volgende aspecten onderscheiden: gevaar als gevolg van opslag (O), gevaar als gevolg van handelingen (H), uitworp milieuvreemde stoffen (U), geluidsoverlast (G) en verkeersaantrekkend karakter (V). De potentiële milieubelasting van iedere bedrijfssoort wordt per aspect in punten uitgedrukt: 0 = geen milieubelasting, 1 = lichte milieubelasting, 2 = matige milieubelasting, 3 = zware milieubelasting, 4 = zeer zware milieubelasting. De score op deze waarderingsschaal per milieuaspect is specifiek voor het soort bedrijf en onafhankelijk van de ligging en de omvang. De potentiële milieubelasting van een bedrijfsvestiging hangt ook samen met de schaal waarop de activiteiten plaatsvinden. Om dit tot uitdrukking te brengen wordt de omvang als extra factor in de puntenwaardering opgenomen.

Gezien het karakter van de inrichting van het plangebied is de ondergrens op 150 m² gesteld. De bijbehorende factorwaardering wordt dan als volgt:

- bebouwd oppervlak van de vestiging 150 m² of kleiner = 1;
- bebouwd oppervlak van de vestiging 150 m² - 300 m² = 2;
- bebouwd oppervlak van de vestiging groter dan 300 m² = 3

In totaal wordt dus op zes aspecten beoordeeld. Voor de onderscheiden bedrijfscategorieën zijn per bedrijfsvestiging grenswaarden gesteld aan het milieuaantastend vermogen per aspect en het gecombineerd voorkomen van verschillende soorten milieubelasting (som der aspecten).

	Categorie				
Grenswaarden per vestiging	I	II	III	IV	V
per aspect	2	2	3	3	>3
som der aspecten (inbegrepen omvang)	7	9	11	14	>14

In dit bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan onder de bestemming Gemengde doeleinden (G) en ter plaatse van de nadere aanduidingen binnen de bestemming Verkeer en verblijfsruimte (V). Indien ter plaatse een bedrijf wordt gerealiseerd, gebeurt dat in hetzelfde gebouw als woningen of grenzend aan woningen. Dit leidt ertoe dat in artikel 15 is geregeld dat onder deze bestemmingen bedrijven in de categorieën I en II dienen te vallen. Daarmee is tevens bepaald dat bedrijven vallend in categorie III, IV en V geen plaats vinden in het gehele plangebied.

Uitwerking van het milieubeleid

In eerste instantie zal de toetsing door middel van de Staat van Inrichtingen plaatsvinden door een bedrijf(stak) die zich in het bestemmingsplangebied nieuw wil vestigen. Daarbij is de toetsing uit te breiden naar de actuele hinder, met name indien sprake is van een van elders te verplaatsen bedrijf. Bezien kan worden of aanvullende eisen moeten worden gesteld en eventueel de afwijkingsbepalingen uit artikel 18, lid 2, in werking dienen te treden.

Bijlage 2: Achtergronden bij stedenbouwkundige verkenning⁹

Aanleiding

In oktober 2003 wordt in Zuideramstel gestart met het maken van een nieuw bestemmingsplan voor de Prinses Irenebuurt. Voor enkele locaties binnen de buurt zijn er ontwikkelingen te verwachten. Om in het nieuwe bestemmingsplan hier rekening mee te kunnen houden is de opdracht gegeven om een stedenbouwkundig onderzoek naar de verschillende locaties te doen.

Prinses Irenebuurt, historie

De eerste planvorming voor het gebied dateert uit 1904. In 1915 wordt er door H.P. Berlage een tweede plan gemaakt voor de zuidelijke uitbreidingen van Amsterdam. Het plan wordt gekenmerkt door een aantal grootschalige elementen, zoals de monumentale verkeersstraten en groenelementen als de Amstelkanalen, Boerenwetering en het park tussen de Boerenwetering en de Amstel.

In dit plan vormt de Minervalaan een symmetrische as. Berlage had hier een grootstedse drukke levendige winkelstraat voor ogen met een cultuurplein aan de noordkant en een stationsplein aan de zuidkant. Onder meer door de crisis kwam de bebouwing maar langzaam op gang. In 1921 vond er in Amsterdam een ingrijpende grenswijziging plaats, die nieuwe uitbreidingen in zuidelijke richting mogelijk maakte. Dit was één van de redenen om eind jaren het uitbreidingsplan aan te passen aan de eisen van de tijd.

In 1935 wordt er door Cornelis van Eesteren en de dienst stadsontwikkeling een nieuw plan voor de uitbreidingen van Amsterdam gemaakt: het AUP (Algemeen Uitbreidingsplan)

Eind jaren dertig presenteert de dienst stadsontwikkeling een aangepast plan voor het Zuideramstelkanaal. Hierin wordt nog wel rekening gehouden met het plan van Berlage. Het plan heeft een symmetrische opzet en de centrale as van het oudere ontwerp, de Minervalaan wordt doorgetrokken tot de ringbaan. De bebouwing aan weerszijden van de as is min of meer symmetrisch. Alleen de Beethovenlaan en de Parnassusweg verschillen erg van karakter. De Parnassusweg is ontworpen als een winkelstraat met dienovereenkomstige bebouwing, terwijl de Beethovenstraat werd beschouwd als een hoofdverkeersweg, die aan moest sluiten op een –overigens nooit gerealiseerde– autoweg naar Rotterdam. De korte strookbebouwing is oost-west gericht om de hinder van het verkeerslawaaï tot een minimum te beperken. Ook werd door deze oriëntatie voorkomen dat bebouwing langs de Beethovenstraat een visuele barrière zou zijn tussen de woonwijk en het Beatrixpark.

Bestaande situatie

De Prinses Irenebuurt ligt tussen het plan Zuid en de toekomstige Zuidas in.

Door de invulling met de informeel ogende eengezinswoningen uit de jaren vijftig ademt de wijk een totaal andere sfeer dan Berlage in het statige stedenbouwkundige plan beoogde. Toch is de buurt met brede straten en veel groene ruimte een zeer geliefde woonbuurt.

Aan de noord- en westzijde wordt de wijk begrensd door het water van het IJmeer, de Zuideramstelkanaal en aan de zuidzijde door de Prinses Irenestraat, c.q. Fred Roeskestraat westelijk van de Parnassusweg. De begrenzing aan de oostzijde wordt gevormd door het fraaie Beatrixpark. De wijk wordt doorsneden door twee belangrijke wegen: de Parnassusweg en de Beethovenstraat. Deze straten worden op buurtniveau ervaren als een grens, maar op stadsniveau zorgen ze voor verankering van de buurt in het stedelijk weefsel. De bebouwing aan weerszijden van de stadsstraten bestaat uit appartementenblokken en is hoger dan in het middengebied van de wijk. Activiteiten concentreren zich rond deze assen; vooral langs de Parnassusweg bevinden zich winkels, maar ook langs de Beethovenstraat is kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van kleine kantoren, horeca en een groentekiosk.

De Beethovenstraat heeft een totaal ander karakter dan de Parnassusweg. De straat heeft een breed profiel met een trambaan en aan weerszijden een ventweg en een 4-dubbele bomenrij. De bebouwing staat loodrecht op de weg, zodat er doorzicht blijft naar het naastgelegen groen van het Beatrixpark. In de koppen van enkele bouwblokken hebben zich kleine bedrijfjes gevestigd. Dit komt de levendigheid van de straat ten goede.

Het centrale gedeelte van de wijk, het gebied rond de Minervalaan, kenmerkt zich door een open verkaveling met vrijstaande villa's en eengezinswoningen in strookbebouwing. De straatprofielen zijn

⁹ Bij het opstellen van de stedenbouwkundige analyse is gebruik gemaakt van 'Het Algemeen Uitbreidingsplan van Amsterdam' van Vincent van Rossem en 'Berglage en Amsterdam Zuid' onder redactie van Karin Gaillard en Betsy Dokter

zeer ruim opgezet en de woningen hebben voor Amsterdamse begrippen vaak ruime voor- en achtertuinen. De Minervalaan, de centrale as van de wijk, ligt hier enigszins verloren tussenin. De groenstrook is in geen enkel opzicht de monumentale boulevard uit het plan van Berlage.

Het gebied ten westen van de Parnassusweg is minder eenduidig. Deze strook herbergt een grote verscheidenheid aan gebouwen en functies, zoals kantoren, appartementenblokken in strokenbebouwing, vrijstaande villa's en een middelbare school.

Ontwikkelingen Zuidas

Het gebied ten zuiden van de Prinses Irenebuurt, de Zuidas, is een locatie waar momenteel en de komende tientallen jaren grootschalige veranderingen plaatsvinden. Door de gunstige ligging ten opzichte van Schiphol en het centrum van de stad en de goede bereikbaarheid wordt de Zuidas algemeen beschouwd als een gebied met een zeer hoog ontwikkelingspotentieel voor kantoren, woningen en voorzieningen. Beoogd wordt een (inter)nationale toplocatie te maken met een menging van functies. Bij de ontwikkeling van de Zuidas geldt een aantal belangrijke stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals het aanpakken van de barrièrewerking van de ring, het voorkomen van monofunctionaliteit, het helen van het verstoorde stedelijk weefsel tussen Zuid, de Rivierenbuurt en Buitenveldert en het creëren van een samenhangende openbare ruimte. Het verdiept aanleggen van de volledige infrastructuur, het zogenaamde dokmodel, wordt als vertrekpunt genomen voor een flexibele ontwikkeling van de Zuidas, met een gelijke verhouding van wonen en werken. Ambitie is het maken van een nieuw stedelijk centrum met een maximaal mogelijke functiemenging (wonen, werken en voorzieningen). De dichtheden voor woningen zijn vergelijkbaar met die van het KNSM- en het Java-eiland. Voor de planvorming van de Zuidas is gekozen voor een gefaseerde aanpak op basis van een ontwikkelingsstrategie. Voordat de verschillende potenties van het gebied volledig zijn benut, zullen tientallen jaren gepasseerd zijn. Met een gefaseerde aanpak kan de uitwerking van de visie op dit gebied tussentijds worden aangepast aan de veranderende maatschappelijke ontwikkelingen en nieuwe inzichten.

De Prinses Irenebuurt komt door deze ontwikkelingen geleidelijk in een andere context te liggen. Dit roept de vraag op hoe hier mee om te gaan. De buurt met z'n uitgesproken groene en rustige karakter kan andere kwaliteiten bieden dan de grootschalige Zuidas en het naast elkaar bestaan van deze verschillende gebieden is dan ook niet uitgesloten. Het is echter niet ondenkbaar dat de verbindingssassen als de Parnassusweg en de Beethovenstraat aan zullen sluiten bij de ontwikkelingen van de Zuidas en op die manier een overgangzone kunnen vormen naar andere delen van Amsterdam.

In het plan voor de noordzone van de Zuidas wordt voor de Prinses Irenestraat /Fred Roeskestraat gekozen voor het maken van een hoogwaardige groene ruimte met het accent op voetgangers en fietsers, in tegenstelling tot de Strawinskyalaan, die een typische Zuidas-stadsstraat wordt. Er wordt voorgesteld het profiel van de Prinses Irenestraat te verbreden en een gracht te maken van tenminste 15 meter breed met een particuliere zuidoever en een openbare noordoever.

Aan de kant van van de Prinses Irenestraat wordt in de plannen voor het gebied Wagner gedacht aan gebouwvolumes van gemiddeld 20 meter, de hoogte van de bouwblokken in Oud Zuid langs het ZuiderAmstelkanaal.

Bijlage 3 Luchtkwaliteit

Op 19 juli 2001 is het Besluit Luchtkwaliteit van kracht geworden. In dit besluit worden, op grond van Europese regelgeving, strenge normen gesteld aan de luchtkwaliteit.

Bij luchtverontreiniging speelt een aanzienlijk aantal stoffen een rol. Dit zijn onder andere stikstofdioxide, stikstofmonoxide, zwaveldioxide, koolmonoxide, fijn stof, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK), vluchtige aromatische koolwaterstoffen (waaronder benzeen en toluen) en lood. Voor de meeste van deze stoffen zijn normen gesteld in het Besluit luchtkwaliteit. Voor de bepaling van de luchtkwaliteit in het stedelijk gebied worden slechts twee stoffen meegenomen in het luchtkwaliteitonderzoek, te weten fijn stof en stikstofdioxide (NO₂). Dit zijn de meest kritische stoffen in relatie tot het al dan niet overschrijden van de wettelijke grenswaarden in stedelijke gebieden.

Het besluit luchtkwaliteit is gericht op de luchtkwaliteit in 2010. In dat jaar gelden voor stikstofdioxide en fijn stof de volgende normen:

- De grenswaarde voor het stikstofdioxidejaargemiddelde in 2010 is 40 µg/m³
- De grenswaarde voor het stikstofdioxide uurgemiddelde in 2010 is 200 µg/m³
- De grenswaarde voor fijn stofjaargemiddelde in 2010 is 40 µg/m³
- De grenswaarde voor het fijn stof 24 uursgemiddelde in 2010 is 50 µg/m³; deze grenswaarde mag niet meer dan 35 maal per jaar overschreden worden.

Bij het berekenen van de luchtkwaliteit worden twee fenomenen in ogenschouw genomen:

- Bronverontreiniging
- Achtergrondverontreiniging

De luchtkwaliteit wordt enerzijds bepaald door de aanwezigheid van verontreinigingsbronnen in de nabijheid en anderzijds bepaald door verontreinigingen die niet meer herleid kunnen worden naar een bron maar bijdragen aan een achtergrondwaarde van verontreiniging.

In geval er sprake is van een bronverontreiniging wordt de luchtkwaliteit ter plaatse van een bestemming bepaald door de afstand tussen bron en bestemming. Bij verontreiniging ten gevolge van wegverkeer heeft onderzoek uitgewezen dat de luchtkwaliteit het slechtste is ter plaatse van de as van de weg. Hoe groter de afstand tot de weg-as hoe schoner de lucht.

Op grond van het besluit Luchtkwaliteit is de gemeente Amsterdam verplicht om jaarlijks een rapport op te stellen met de resultaten van de berekeningen van de luchtkwaliteit. Indien de grenswaarde niet wordt overschreden voldoet de luchtkwaliteit aan de wettelijke norm en zijn geen maatregelen vereist. Bij overschrijden van plandrempels moet er een plan worden opgesteld met maatregelen ter beperking van de luchtverontreiniging.

De belangrijkste conclusie is dat in Amsterdam ten aanzien van stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀) overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen zijn berekend. Een belangrijk verschil ten opzichte van voorgaande jaren is dat de geconstateerde overschrijdingen voor stikstofdioxide en vooral zwevende deeltjes veel minder in aantal zijn. De belangrijkste oorzaak van de spectaculaire verbetering van de luchtkwaliteit is de gunstigere klimatologische omstandigheden in 2004. Het Rapport Luchtkwaliteit 2004 Amsterdam wordt conform het besluitluchtkwaliteit aangeboden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.

Berekening stikstofdioxide (NO ₂) Beethovenstraat (Zuideramstel) 2004			
Jaargemiddelde	Jaargemiddelde achtergrond	Overschrijding plandrempel	Overschrijding grenswaarde
44	36	0	0
44	36	0	0
43	36	0	0
41	36	0	0
41	36	0	0
41	36	0	0
41	36	0	0

Berekening stikstofdioxide (NO ₂) Parnassusweg (Zuideramstel) 2004			
Jaargemiddelde	Jaargemiddelde achtergrond	Overschrijding plandrempel	Overschrijding grenswaarde
45	36	0	0
42	36	0	0
41	36	0	0

Berekening zwevende deeltjes (PM ₁₀) Beethovenstraat (Zuideramstel) 2004			
Jaargemiddelde	Jaargemiddelde achtergrond	Overschrijding plandrempel	Overschrijding grenswaarde
32	29	41	29
32	29	40	28
32	29	39	27
31	29	32	21
31	29	32	21
31	29	32	21
31	29	33	23

Berekening zwevende deeltjes (PM ₁₀) Parnassusweg (Zuideramstel) 2004			
Jaargemiddelde	Jaargemiddelde achtergrond	Overschrijding plandrempel	Overschrijding grenswaarde
33	29	42	31
31	29	33	22
30	29	31	21

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt in de nabijheid van de snelweg A10¹⁰. Verder wordt het gebied doorkruist door de Beethovenstraat en de Parnassusweg.

Langs deze wegen wordt de grenswaarde van 40 µg/m³ voor het stikstofdioxidejaargemiddelde overschreden. De plandrempel van 52 µg/m³ wordt in het plangebied nergens overschreden. Een belangrijke oorzaak voor deze overschrijding is de nabijheid van de A10. Op dit moment is op het westelijk deel van de A10 een 80 km/h regime ingesteld. Het effect van deze maatregel zal een positief effect hebben op de luchtkwaliteit, al kan nog niet met zekerheid gezegd worden in welke mate. Verwacht wordt dat voor 2010 ook andere delen van de A10 onder hetzelfde regime zullen vallen. In het Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam 2005 wordt door de gemeente Amsterdam een reeks maatregelen voorgesteld om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Er heeft in 2004 geen overschrijding plaatsgevonden van de luchtkwaliteitsnormen (grenswaarde 40 µg/m³) voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof. (PM₁₀). Hetzelfde geldt voor de plandrempel van 42 µg/m³¹¹.

¹⁰ De afstand tussen de A10 en de zuidelijke plangrens is ongeveer 250 meter.

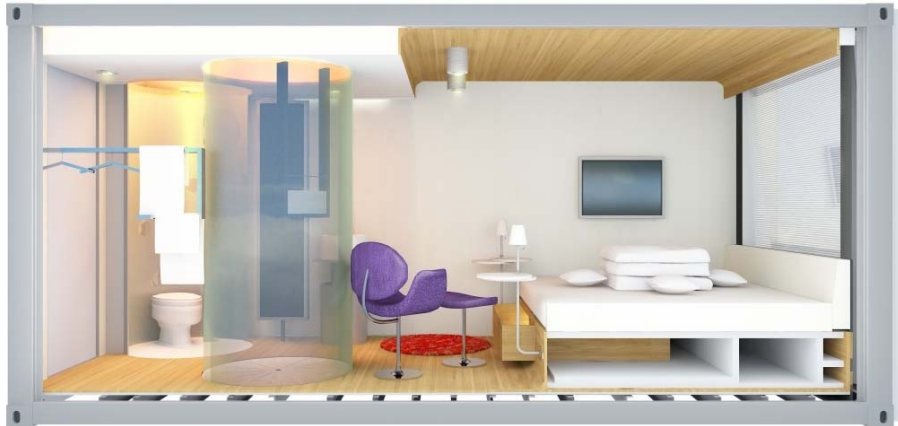
¹¹ Cijfers zijn afkomstig uit het rapport Luchtkwaliteit 2004 van de gemeente Amsterdam, dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer, versie 28 september 2005, vastgesteld door B&W op 27 september 2005.

Bijlage 4: Onestarisborn

Aangezien de wereld kleiner wordt en reizen voor een steeds groter publiek toegankelijk wordt, kunnen trends omgezet worden in kansen. Onestarisborn heeft bewust gezocht naar een balans tussen de belevingseconomie en het kostenbewustzijn van de moderne reiziger.

Wat is onestarisborn?

Onestarisborn is een intelligent, no-nonsense hotelconcept oftewel ongewone mix van een luxe en budget hotel. Deze ongewone, tegenstrijdige mix maakt dat het hotel zich richt op de moderne gast die op zoek is naar een unieke, positieve hotelervaring tegen een scherp concurrerende prijs.



Voor wie is onestarisborn bedoeld?

Onestarisborn richt zich op een tweetal gasten:

1. De individuele zakenreiziger gedurende de weekdagen
2. De individuele leisure gast gedurende de weekenden

De gast is kostenbewust en spendeert liever geld aan lekker eten en kleding dan onnodig aan een dure hotelkamer. Gedurende het verblijf zal de gast het merendeel van zijn tijd doorbrengen met vergaderen buiten het hotel, deelnemen aan een conferentie of het bezoeken van musea en winkels. Het hotel vervult dus een verblijfsfunctie en geen entertainmentfunctie. Gevolg hiervan is dat er gedurende de dag weinig of geen activiteit in het hotel zal plaats vinden.

Doordat de focus van het concept ligt op interne gasten zal het hotel geen aantrekkingskracht uitoefenen op externe gasten. Het hotel beschikt over beperkte restauratieve faciliteiten, geen vergadermogelijkheden en er zal ook geen bar aanwezig zijn.

Onestarisborn heeft bewust gekozen voor een niche markt en richt zich niet op alle doelgroepen.

Bouw.

Onestarisborn maakt het mogelijk de prijzen laag te houden door gebruik te maken van een flexibel, demontabel module systeem. Met uitzondering van de begane grond zal bij de bouw gebruik worden gemaakt van kant en klare kamermodules, die ook de hoofdstructuur van de bouw zullen vormen. De bouwtijd op locatie is derhalve teruggebracht tot 2-3 maanden.

Veel aandacht zal worden besteed aan de esthetica van het hotel, zowel binnen als buiten. De sfeer van het gebouw straalt het gevoel van een unieke hotelomgeving uit; uitzonderlijk voor een hotel in dit prijssegment.

Het hotel kan misschien het best vergeleken worden met een theater. Het gebouw blijft hetzelfde maar het programma verandert steeds een beetje door het gebruik van onder andere kleur en digitale schilderijen.

Omgeving.

De kamer is relatief klein (13m²) met een unieke lay-out en vernieuwend gebruik van kleuren, materialen, verlichting en technologie. Behalve een fantastisch comfortabel groot bed biedt de kamer een ruime super douche, flat screen TV, gratis wireless Internet en vele andere behoeftes van de moderne reiziger.

De sfeer die het hotel uitstraalt is "huiselijk" iets wat perfect past binnen een residentiële omgeving. Doordat onestarisborn een verblijfsfunctie en geen entertainmentfunctie vervult zullen zaken als parkeerproblemen en geluidsoverlast geen rol spelen.



Verwachte verkeersstromen hotel

Voor de bezettingsgraad van het hotel wordt uitgegaan van een bezettingspercentage van 75% in de gestabiliseerde jaren. Dat houdt in dat van de 205 kamers per nacht 154 kamers bezet zijn. Door de week zal dit iets hoger zijn en in de weekeinden iets lager.

Verwacht wordt dat maximaal 10% van de gasten extra verkeer zal opleveren. Dit komt overeen met een 15 – 20 autobewegingen per dag. Ook zal gebruik gemaakt worden van taxi's om naar de stad te gaan. Geschat wordt dat 25% van de klanten hier gebruik van zal maken. Dat zijn naar schatting dagelijks 38 tot 50 autobewegingen. In totaal betekent dit een toename van het aantal autobewegingen van 53 tot 70.

Het hotel wordt 6 dagen per week bevoorradt door drie leveranciers.

Bijlage 5: Natuurtoets bij actualisering van het bestemmingsplan Prinses Irenebuurt en omgeving

Opdrachtgever: Stadsdeel Zuideramstel
Opdrachtnemer: OGS
1 februari 2004

Doel en vraagstelling

Het bestemmingsplan voor de Prinses Irenebuurt en omgeving wordt geactualiseerd. Gevraagd wordt of redelijkerwijs te verwachten is of dat in het kader van de Flora- en faunawet problemen oplevert bij het realiseren van de bestemmingen.

Kenmerken van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is behoudend van aard, nieuwe bebouwing wordt vrijwel niet mogelijk gemaakt.

Omschrijving gebied

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. De buurt wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van veel straatbomen en een behoorlijke hoeveelheid groen in de vorm van tuinen en openbaar groen. Het is een 'open buurt' vanwege de strokenbebouwing. De bebouwing bestaat met name uit bungalows met platte daken, etagewoningen met platte daken en een aantal rijtjeswoningen met pannendaken.

Inventarisatie

In het gebied komen kleine zoogdieren voor: bosmuis, bruine rat, konijn en egel. Er is een kans op winter- of slaapverblijven van dwergvleermuizen in gebouwen of in holtes van oudere bomen. Het gebied is zeker foerageergebied voor dwergvleermuizen en mogelijk voor andere vleermuissoorten. De dwergvleermuis valt onder het strengste beschermingsregiem van de Flora- en faunawet en wordt ook beschermd door de Europese Habitatrichtlijn. Ook is het gebied van belang voor een grote groep stedelijke vogels: onder andere grote bonte specht, boomkruiper, gaai, zanglijster, heggemus, winterkoning, koolmees, pimpelmees, ekster, kauw, zwarte kraai en Turkse tortel, soorten, die het door de stedelijke verdichting in Amsterdam steeds moeilijker krijgen. Amfibieën kunnen vanuit het Beatrixpark doordringen in de tuinen van het plangebied; gewone pad, groene en bruine kikker zijn hiertoe in staat. Langs de Prinses Irenestraat komt de brede wespenorchis voor. Deze soort staat op tabel 1, algemene soorten, van de AMvB van de Flora- en faunawet en is daarmee niet bijzonder beschermd.

Effecten van uitvoering van het bestemmingsplan op de aanwezige flora en fauna

Gezien het behoudende karakter van het bestemmingsplan zijn er geen effecten op beschermde flora en fauna. Als er in de toekomst bestemmingsplanwijzigingen gewenst zijn, moet de aanwezigheid en het foerageergedrag van vleermuizen nader worden onderzocht. Voor de daadwerkelijke ingreep wordt aanbevolen om een natuurtoets uit te voeren, met het doel na te gaan of een ontheffingsaanvraag van de Flora- en faunawet nodig is en om vast te stellen met welke mitigerende maatregelen aan de door de Flora- en faunawet opgelegde zorgplicht kan worden voldaan.

Conclusie

De actualisering van het bestemmingsplan zal niet tot consequenties leiden voor de Flora- en faunawet. Bij toekomstige wijzigingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van door de Europese Habitatrichtlijn beschermde vleermuizen.

Aanbevolen wordt om voor de realisatie van de totale ingreep een natuurtoets uit te voeren om vast te stellen of er ontheffing moet worden aangevraagd en zo ja, voor welke soorten en welke mitigerende maatregelen er getroffen moeten worden om de ingreep met zo min mogelijk schade voor de aanwezige soorten te laten plaatsvinden.

Bijlage 6: Verslag inspraakavond 12 mei 2005

Informatie- en inspraakavond over het concept ontwerpbestemmingsplan 'Prinses Irenebuurt en omgeving'.

Datum: Donderdag 12 mei 2005

Tijd: 20.00 uur – 22.00 uur

Locatie: Thomaskerk, Prinses Irenestraat 36

Inleiding

Dhr. Adema, portefeuillehouder voor Bouwen en Wonen, Financiën en Welzijn opent de informatie- en inspraakavond over het concept ontwerpbestemmingsplan Prinses Irenebuurt en omgeving. De portefeuillehouder zet uiteen hoe de procedure naar een definitief ontwerpbestemmingsplan in zijn werk gaat.

Momenteel bevindt het bestemmingsplan zich in een eerste fase. Dit is de periode waarin iedereen zijn of haar reacties en meningen schriftelijk of mondeling kunnen meedelen. Op basis van de mondelinge en schriftelijke reacties wordt het conceptontwerp zonodig aangepast. Daarmee komt het zogeheten 'ontwerpbestemmingsplan' gereed en kan de formele vaststellingsprocedure starten. Het definitieve ontwerpbestemmingsplan komt dan opnieuw ter inzage. Uiteindelijk beslist de stadsdeelraad over de vaststelling van dit bestemmingsplan. De verwachting is dat dit eind 2005 zal plaatsvinden.

Het verslag van de inspraakavond wordt op verzoek toegestuurd. Dhr. Adema vraagt daarom iedereen die belangstelling heeft, de presentielijst te tekenen.

Presentatie

Dhr. Vermolen, hoofd afdeling Ruimte bij het stadsdeel, geeft een korte inleiding waarin hij onder andere uitlegt waarom er een nieuw bestemmingsplan moet komen, wat een bestemmingsplan is, wat de grenzen van het plangebied zijn, wat het plan is en hoe de procedure naar een definitief ontwerpbestemmingsplan verloopt.

(Hieronder volgt een korte samenvatting van de presentatie.)

Wat is een bestemmingsplan?

In een bestemmingsplan geeft de gemeente (in dit geval het stadsdeel) aan alle gronden in het plangebied een bestemming. Aangegeven wordt voor welke doeleinden die gronden mogen worden gebruikt, bijvoorbeeld voor wonen, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, kantoren, groen en verkeer. Op het gebied van de ruimtelijke ordening is dit het enige plan dat iedereen bindt, zowel de gemeente zelf, als burgers en bedrijven. Het bestemmingsplan is ook het kader waarbinnen bouwplannen mogelijk of onmogelijk worden gemaakt. Op grond van het bestemmingsplan kan het stadsdeel bouwvergunningen verlenen of afwijzen. Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een plankaart, voorschriften (bepalingen) en een toelichting.

Waarom een nieuw bestemmingsplan?

De geldende plannen, en met name het uitbreidingsplan Zuideramstelkanaal deel 1, zijn sterk verouderd en aan herziening toe. Artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening stelt dat een bestemmingsplan tenminste eens in de tien jaar moet worden herzien.

Ook met het oog op ontwikkelingen in de Zuidas is het van belang een nieuw bestemmingsplan op te stellen, zodat de kwaliteit van de Prinses Irenebuurt behouden blijft.

In de loop van de jaren zijn de prioriteiten voor de buurt verschoven. Er is een toenemende behoefte aan ruimte.

Grenzen van het plangebied.

Het gebied 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 Fred Roeskestraat in het zuiden. De plangrens wordt gevormd door de grens van het stadsdeel aan de noordzijde en de grens met het grootstedelijke gebied Zuidas aan de west-, oost- en zuidzijde.

Het plan.

Er is sprake van een gedetailleerd plan, waarin de bestaande situatie grotendeels behouden blijft en waar rekening is gehouden met de nodige flexibiliteit door binnen een aantal bestemmingen meerdere functies toe te staan.

Zo is bij de bestemming verkeersareaal (Va) geen onderscheid aangebracht tussen voetpad, rijwielpad en rijweg om ruimte te bieden aan toekomstige herprofileringen.

Verder is geen onderscheid gemaakt tussen de diverse maatschappelijke voorzieningen (Mx) om te voorkomen dat het plan als obstakel fungeert als in de nabije toekomst behoefte bestaat aan bijvoorbeeld extra opvang voor kinderen of ouderenvoorzieningen. Door meerdere gelijkwaardige functies binnen een bestemming mogelijk te maken ontstaat flexibiliteit, waardoor het plan beter kan voldoen aan de eisen van deze tijd.

Het Spinozalyceum valt ook onder de bestemming maatschappelijke voorzieningen. Op dit moment voldoet de huisvesting zowel kwantitatief als kwalitatief niet langer aan de eisen die gesteld worden aan een school met 1200 leerlingen. Door middel van een maximum bebouwingspercentage wordt uitbreiding van de bestaande bebouwing mogelijk gemaakt. De tijdelijke huisvesting zou in dat geval kunnen worden afgestoten.

Woningen

De woonbebouwing in het plangebied valt in zijn geheel onder de bestemming Woningen (W). Daar waar de rijtjeswoningen bestaan uit twee bouwlagen is een dakopbouw mogelijk. Uitbreiding van de woning blijft beperkt tot wat vergunningvrij mogelijk is. Dit om te voorkomen dat kleine, ondiepe tuinen worden volgebouwd en het groene open karakter van de buurt verloren gaat. Uitzondering hierop zijn de woningen tussen de Prinses Margrietstraat en de Prinses Marijkestraat. Gezien de omvang van de percelen en de vrijstaande bebouwing is vergroten van de woning door een uitbouw aan de achterzijde toegestaan. Parkeren in tuinen is slechts toegestaan op de oprit naar gebouwde parkeervoorzieningen (garages bij woningen). Hier mag maximaal één voertuig geparkeerd worden. In de voorschriften is geen regelgeving opgenomen voor bergingen, aangezien een en ander wordt geregeld in de Woningwet in de categorie vergunningvrije bouwwerken.

Kantoren

Het Anrooygebouw, de Parnassustoren en de bebouwing aan weerszijde van de Parnassusweg waar Houthoff Buruma gevestigd was, hebben een kantoorbestemming (K), waarbij in de eerste bouwlaag en het souterrain gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Ook het Publicisgebouw op de hoek van de Beethovenstraat en de Prinses Irenestraat heeft een kantoorbestemming. Dit komt overeen met de bestaande situatie. Voor de bouwhoogte is uitgegaan van een hoogte van 18 meter.

Horeca

Op dit moment is er één horecavestiging aanwezig binnen het plangebied. Deze valt onder de bestemming woningen en centrumvoorzieningen. Door een maximum te stellen van 450 m² kan er één extra vestiging komen binnen deze bestemming.

Groen

De groenstroken en plantsoenen hebben de bestemming "Groenvoorziening" (G). Voor het Beatrixpark is een aparte bestemming "Park" (Rp) opgenomen, waarbij rekening gehouden is met de plannen, zoals deze zijn verwoord in de "visie Beatrixpark".

De procedure.

Zoals eerder is gemeld zal op basis van de mondelinge reacties vanavond en de binnengekomen schriftelijke reacties het conceptontwerp zonodig worden aangepast. Daarmee komt het zogeheten 'ontwerpbestemmingsplan' gereed en kan de formele vaststellingsprocedure starten. Het definitieve ontwerpbestemmingsplan komt dan opnieuw ter inzage te liggen. Uiteindelijk beslist de stadsdeelraad over de vaststelling van dit bestemmingsplan. Mochten er dan nog bezwaren zijn dan is er nog de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen bij Gedeputeerde Staten.

Vragenronde n.a.v. de presentatie

Dhr. Adema stelt voor om eerst een vragenronde te laten plaatsvinden naar aanleiding van de presentatie. Daarna is er een korte pauze en alle tijd om de kaart van het concept ontwerpbestemmingsplan te bekijken. Vervolgens kunnen er inhoudelijke vragen over het plan worden gesteld.

Dhr. Wüst vraagt of de procedure die nu ingang is gezet, invloed heeft op de wijziging van het plan zoals dat er nu ligt. Heeft het zin om met argumenten te komen zodat er bijsturing kan komen vanuit het stadsdeel. Kan het stadsdeel na deze inspraakronde nog wijzigingen aanbrengen in het plan? Dhr. Adema antwoordt dat dit zeker kan.

Dhr. Van den Brink ziet op pagina 7 van het concept ontwerpbestemmingsplan dat de oostzijde van de Beethovenstraat is ingedeeld onder 'grootstedelijk gebied'.

In het fungerende bestemmingsplan staat het Museumkavel erbij, terwijl deze in het voorgestelde bestemmingsplan is verdwenen.

Dhr. Vermolen merkt op dat het Museumkavel nu binnen het gebied van de Zuidas valt. Dat betekent ook dat de Centrale Stad daar zeggenschap over heeft.

Mevr. Munniksma vraagt welk bestemmingsplan op dit moment voor het Museumkavel geldt.

Dhr. Adema antwoordt dat de gemeenteraad voor dit gebied een bestemmingsplan zal vaststellen.

Dhr. Van den Brink wil weten of Stadsdeel ZuiderAmstel bij geschillen tussen bewoners en een gemeentelijk bestemmingsplan voor het Museumkavel, wel aan de kant van de bewoners staat.

Dhr. Adema stelt dat deze informatie- en inspraakavond wordt gehouden voor het concept ontwerpbestemmingsplan Prinses Irenebuurt en dat het niet over het Museumkavel gaat.

Dhr. Van den Brink ziet dat op bladzijde 8 van het concept ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een overgangszone. Hoe groot wordt die overgangszone? Dat is volgens dhr. Van den Brink van groot belang voor de belevingswaarde.

Dhr. Adema constateert dat ook dit over het Zuidas gebied gaat.

Dhr. Van den Brink merkt op dat er al een aantal keer is gesproken over het bestemmingsplan voor het Publicis-gebouw. Waarom staat in het nieuwe concept ontwerpbestemmingsplan dat het gebouw een kantoorfunctie heeft? Terwijl dat in het oude bestemmingsplan niet stond.

Dhr. Vermolen vertelt dat het gebouw in het oude bestemmingsplan een beetje vreemd stond omschreven als 'een gebouw voor algemene voorzieningen'. Omdat het pand al sinds de jaren '70 wordt gebruikt als kantoorpand, is in het concept ontwerpbestemmingsplan uitgegaan van een kantoorfunctie. Het stadsdeel kan het de nieuwe eigenaar van het pand niet dwingen er om een andere functie aan te geven.

Mevr. Munniksma ziet op de plankaart dat de grens van het bestemmingsplan door het Zuideramstelkanaal loopt. Hoe wordt er omgegaan met die grens? Is de ene kant van de kade van het ene stadsdeel en de andere kant van de kade van het ander stadsdeel?

Dhr. Vermolen antwoordt dat beide stadsdelen inderdaad een kade hebben. Zo is stadsdeel Oud-Zuid verantwoordelijk voor een kade en stadsdeel ZuiderAmstel is dat ook.

Mevr. Munniksma vraagt wie de baggerwerkzaamheden dan uitvoert en wie er verantwoordelijk is voor het water.

Dhr. Vermolen meldt dat de stadsdelen dit samen uitvoeren.

Mevr. Meurs wil weten waarom bij het Publicis-gebouw geen formeel criterium is gesteld voor de bouwhoogte. Het stadsdeel heeft daarin toch de vrijheid om te zeggen hoe het gebouw mag wijzigen met daarbij inachtneming van de bestaande omgeving.

Dhr. Vermolen acht het denkbaar dat er in het concept ontwerpbestemmingsplan een keuze wordt gemaakt en dat er een maximale bouwhoogte bij komt te staan.

Mevr. Meurs vraagt of er al wel is nagedacht over een maximale bouwhoogte voor het Spinoza.

Dhr. Vermolen weet dat het Spinoza graag wil uitbreiden. Hoe die uitbreiding er precies uit komt te zien is nog niet bekend. Dhr. Adema antwoordt dat het stadsdeel het voorstel van het Spinozalycium afwacht.

Mevr. Meurs vindt dat in het bestemmingsplan de overgang tussen groen en verkeersareaal niet goed is weer gegeven.

Dhr. Vermolen meldt dat het stadsdeel daar in een schriftelijke reactie antwoord op geeft.

Dhr. Overbosch vraagt welke documenten de inwoners tot hun beschikking hebben om het bestemmingsplan in te kijken.

Dhr. Adema meldt dat er voorschriften (bepalingen) zijn, een toelichting is en een plankaart.

Dhr. Van den Eyden vindt dat het stadsdeel met dit bestemmingsplan de indruk wekt dat alles blijft zoals het is. Dhr. Van den Eyden wil weten of er met voldoende argumenten nog wel een mogelijkheid is om veranderingen aan te brengen in het bestemmingsplan.

Dhr. Vermolen antwoordt dat bijna alles in het bestemmingsplan kan worden veranderd. Het Dagelijks Bestuur moet zorgen dat er een conserverend plan wordt gemaakt.

Dhr. Van der Eyden wil weten of het ook mogelijk is dat er wordt afgeweken van zaken die de Centrale Stad wil regelen.

Dhr. Vermolen antwoordt dat het stadsdeel in principe niet zal afwijken van keuzes die de Centrale Stad maakt of heeft gemaakt.

Dhr. Van den Brink vraagt of er in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de nieuwe voorschriften die gelden voor de luchtkwaliteit.

Dhr. Vermolen zegt dat wanneer je de nieuwe voorschriften in ogenschouw neemt je er vanuit kunt gaan dat er weinig mag worden veranderd in het bestemmingsplan. Maar het is wel goed om daar nog eens naar te kijken.

Mevr. Wevers wil weten of en hoe er afstemming plaatsvindt tussen de plannen voor de Zuidas en het de Beethovenstraat. Wat zijn de gevolgen voor de Prinses Irenebuurt wanneer er een afslag wordt gemaakt die uitkomt op de Beethovenstraat?

Dhr. Vermolen weet dat plannen met betrekking tot de Zuidas altijd worden gezonden naar de grote diensten van de gemeente Amsterdam. Stadsdeel ZuiderAmstel houdt ook rekening met de plannen.

Mevr. Wevers weet dat er twee grote gebouwen zijn in de omgeving die willen verbouwen (Publicis-gebouw en Spinoza Lyceum). Wat is de volgorde waarin deze plannen worden behandeld en goedgekeurd door het stadsdeel?

Dhr. Vermolen verwijst naar het Publicis-plan dat nu ter inzage ligt. Het plan verdraagt zich niet met het bestemmingsplan en er is geen bouwvergunning verleend. Het is mogelijk vergunning te verlenen op basis van artikel 19 lid 1. Hiervoor is een stedenbouwkundige onderbouwing of een ontwerpbestemmingsplan noodzakelijk.

Mevr. Munniksma reageert dat het hebben van een bestemmingsplan dan net een ritueel dansje is. Het stelt weinig voor als plannen die eigenlijk niet kunnen, toch doorgang vinden omdat problemen gemakkelijk worden omzeild met een Artikel 19.

Mevr. Munniksma wil weten wat er gebeurt als mensen illegale dingen doen die niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Dan gaat het bijvoorbeeld om het houden van illegale tuintjes, motoren die door het park crossen. Sommige tuinen die aan het Beatrixpark grenzen, vallen onder Oud-Zuid.

Dhr. Vermolen zegt hier in een schriftelijke reactie op terug te komen.

Mevr. Munniksma heeft in twee stukken gelezen dat stadsdeel ZuiderAmstel nog weinig in de Prinses Irenebuurt wil plannen omdat het eerst af wil wachten of er een dokmodel bij de Zuidas komt.

Dhr. Adema vertelt dat het stadsdeel al precies weet waar het rekening mee moet houden omdat inmiddels is ingestemd met het dokmodel.

Mevr. Van Gent vraagt of de kwartjesafslag doorgaat.

Dhr. Adema zegt dat daar nog niets over bekend is. Het kan ook een halve afslag worden.

Inhoudelijke vragen n.a.v. het concept ontwerpbestemmingsplan

Dhr. Adema inventariseert de vragen die er zijn. Per onderwerp worden ze besproken.

Onderwerp: Publicis-gebouw

Dhr. Vermolen vertelt dat het Publicis-gebouw nu in het bestemmingsplan staat omschreven als 'bijzondere bestemmingen'. Het gebouw is al sinds de jaren '70 in gebruik als kantoor. Het gebouw is

nu twaalf meter hoog. In de plannen die de eigenaar van het gebouw heeft gepresenteerd wordt dat achttien meter. In het nieuwe plan kunnen auto's van het personeel een plekje krijgen in het gebouw. Dat betekent minder overlast van auto's in de omgeving. Er is wel een overschrijding in de grootte van het oppervlak dat bebouwd gaat worden.

Mevr. Kuyt reageert dat in het bestemmingsplan staat dat het terrein tussen de Pentaflat en het Publicis-gebouw, eigendom is van het stadsdeel. Hoe kan het Publicis-gebouw daar toch uitgebreid worden met een lichtgang, waar ook nog eens bomen voor moeten wijken?

Dhr. Vermolen zegt dat een deel van het groen tussen de Pentaflat en het Publicis-gebouw eigendom is van de nieuwe eigenaar van het kantoorpand.

Dhr. Adema zegt dat er in een schriftelijke reactie wordt ingegaan op deze vraag. Er wordt bekeken hoe het zit met het eigendomsrecht.

Dhr. Van den Brink merkt op dat de bewoners in dit geval misschien wel gelijk hebben en de grond bij de Pentaflat niet bebouwd mag worden. Los van het feit dat er ook nog acht kapitale bomen staan. Als het stadsdeel wil zorgdragen voor een mooie buurt dan moet de tuin blijven bestaan als mooie toegang tot de flat.

Dhr. Van den Brink merkt op dat het oude bestemmingsplan het stuk aanmerkt als 'bijzondere bestemming'. Dhr. Van den Brink vraagt zich toch af waarom het stadsdeel toestemming geeft om er nu toch een kantoorbestemming aan te geven. Levert de wijziging het stadsdeel misschien voordelen op?

Dhr. Adema antwoordt dat er helemaal geen voordelen aankleven voor het stadsdeel. Maar het gebouw wordt al heel lang gebruikt als kantoorpand en dat is ook de wens van de nieuwe eigenaar.

Mevr. Munniksma ziet dat de plangrenzen dwars door de Prinses Irenestraat lopen. Waar wil de nieuwe eigenaar de in- en uitrit realiseren? Verder vraagt mevr. Munniksma zich af of hier een koppeling is gemaakt tussen de eigenaar van het Publicis-gebouw en het stadsdeel. Want dit is toch dezelfde man die een museum krijgt?

Dhr. Adema antwoordt dat er geen koppeling is gemaakt. Tijdens onderhandelingen heeft het stadsdeel de initiatiefnemer van het museum wel verzocht om alternatieven locaties binnen het stadsdeel te onderzoeken. Uiteindelijk is toen voor de Zuidas gekozen.

Mevr. Munniksma vraagt waar in het nieuwe ontwerp voor het Publicis-gebouw, de inrit komt.

Dhr. Adema zegt daar in een schriftelijke reactie op terug te komen.

Mevr. Munniksma vraagt of het hier om een A of B-norm parkeren gaat.

Dhr. Adema zegt ook daar schriftelijk op te reageren.

Dhr. Van den Brand merkt op dat het bouwplan voorziet in 33 parkeerplaatsen. Is dit aantal toegestaan als er wordt gekeken naar de milieueisen?

Dhr. Vermolen zegt daar op terug te komen. Dat moet eerst getoetst worden.

Mevr. Wevers vindt dat bij een nieuw concept ontwerpbestemmingsplan het stadsdeel moet kunnen besluiten dat het Publicis-gebouw een andere bestemming krijgt dan een kantoorfunctie. Een stadsdeel moet toch kunnen zeggen dat er op dat stuk grond woningen moeten komen?

Dhr. Vermolen zegt dat de eigenaar van het gebouw zelf ook belanghebbende is. Hij heeft het kantoorgebouw gekocht met het idee dat het een kantoor kon blijven. Daar kan niet zomaar van worden afgeweken.

Mevr. Wevers vraagt of de eigenaar dan op zijn minst het gebouw kan handhaven in de oorspronkelijke staat.

Dhr. Adema zegt dat er ook nog steeds gesprekken zijn over handhaving van het bestaande gebouw. De eigenaar van het gebouw is zich er van bewust dat er van omwonenden veel verzet kan komen tegen de nieuwbouwplannen.

Dhr. Engelhard merkt op dat de afstand tussen het nieuwe Publicis-gebouw en de Pentaflat heel klein is. Dhr. Engelhard weet dat zelfs in dichtbevolkte wijken als De Pijp niet zo dicht naast elkaar gebouwd mag worden. Er moet meer afstand zijn tussen flatgebouwen.

Onderwerp:Verkeer

Een van de aanwezigen merkt op dat hij het belangrijk vindt dat de Prinses Irenebuurt leefbaar wordt gehouden. Vooral de Parnassusweg is een racebaan geworden. Daar lopen voetgangers gewoon het risico omver te worden gehaald. Gevraagd wordt om een andere verkeersregulering. Er kunnen in de Beethovenstaat bijvoorbeeld borden komen voor een 30 kilometerzone. Bovendien zou een verbetering van de oversteekplaats bij de tramhalte geen overbodige luxe zijn. Misschien kan in het bestemmingsplan in ieder geval iets vastgelegd worden over de Prinses Irenebuurt als beschermd gebied.

Dhr. Vermolen vertelt dat een bestemmingsplan niet het aangewezen document is om verkeersborden en 30-kilometerzones te plaatsen.

Dhr. Adema zegt te zullen bekijken wat er aan de verkeerssituatie is te doen en wat precies de juridische mogelijkheden zijn. Hierbij zal de oversteekbaarheid bij de tramhaltes worden meegenomen.

Dhr. Vermolen weet dat er wel wegcategorisering is. Waar de Parnassusweg onder valt moet uitgezocht worden.

Dhr. Van den Brink vraagt of de Stadionweg misschien van eenzelfde kaliber wegcategorisering is. Daar liggen wel goede zebrapaden.

Mevr. Meurs vraagt of de plankaart verduidelijkt kan worden, zodat precies kan worden nagegaan waar sprake is van een verkeersareaal. De naam verkeersareaal is ook wel een ruim begrip. Het Minervapad moet als wandelpad blijven bestaan.

Mevr. Meurs vraagt of er ook parkeervoorzieningen zijn ingevuld. Hoe zit het bij de eigen woning? Dhr. Vermolen antwoordt dat er één auto op de inrit naar de garage mag staan.

Onderwerp: opbouw en uitbouw

Dhr. Klok zegt dat in het bestemmingsplan niet duidelijk is welke op- en aanbouwen zijn toegestaan.

Dhr. Klok zou graag zien dat alles waar het stadsdeel tot nu toe mee ingestemd heeft, dit in de toekomst ook toe te laten. Anders werkt dit rechtsongelijkheid in de hand.

Dhr. Vermolen geeft aan dat het punt wordt meegenomen.

Mevr. Meurs wil graag dat de zin 'Dat wat vergunning vrij mogelijk is', op bladzijde 24 van het bestemmingsplan, wordt toegelicht. Wat houdt dit in?

Dhr. Vermolen zegt met een toelichting te komen.

Afsluiting:

Een andere vraag is of er ook nog iets wordt gedaan met het verslag van de inspraakavond Museumgebied. Wanneer wordt deze verder behandeld?

Mevr. Meurs wil gezegd hebben dat ze het waardeert dat Stadsdeel ZuiderAmstel het uitgangspunt heeft, de kwaliteit van de Prinses Irenebuurt te behouden. Bovendien is mevr. Meurs verheugd dat het aantal horecavoorzieningen in de buurt wordt beperkt tot één extra.

Mevr. Munniksma vraagt of het ook nog mogelijk is om schriftelijk vragen in te dienen.

Dhr. Vermolen zegt dat er nog tot 24 mei de tijd is om dat te doen.

**Dhr. Adema sluit de informatie- en inspraakavond over het concept ontwerpbestemmingsplan Prinses Irenebuurt en omgeving om 22.00 uur.
Hij bedankt iedereen voor zijn aanwezigheid.**