Gemeente Amsterdam

Verweerschrift bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022

Datum juli 2023

Inhoud

1 Inleiding 4

2 Verweer 10
2.1 Mevr. [redacted] 10
2.2 ir. [redacted] 14
2.3 dhr. [redacted] 16
2.4 [redacted] 17
2.5 [redacted] 17
2.6 [redacted] 18
2.7 [redacted] 18
2.8 Mevr. [redacted] 20
2.9 [redacted] 20
2.10 [redacted] 21
2.11 [redacted] en [redacted] 21
2.12 [redacted] en [redacted] 22
2.13 [redacted] 26
2.14 [redacted] 33
2.15 [redacted] 35
2.16 [redacted] 36
2.17 [redacted] 37
2.18 [redacted] 37
2.19 [redacted] 40
2.20 [redacted] 40
2.21 [redacted] 41
2.22 [redacted] 41
2.23 [redacted] 42
2.24 [redacted] 42
2.25 [redacted] 43
2.26 [redacted] e. a. 44
2.27 [redacted] 47
2.28 [redacted] ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
2.29 [redacted] 53
2.30 [redacted] 53
2.31 [redacted] 54
2.32 Dhr. [redacted] 55
2.33 [redacted] 55
2.34 [redacted] en [redacted] 55
2.35 [redacted] 57
2.36 [redacted] 61

2.37 [redacted] 63
2.38 [redacted] 67
2.39 [redacted] 70
2.40 [redacted] 68
2.41 [redacted] 69

1 Inleiding

Opbouw van dit verweerschrift
In hoofdstuk 1 van dit verweerschrift wordt ingegaan op de aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan en de daartoe eerder opgestelde Nota van Uitgangspunten. Daarna wordt ingegaan op een aantal algemene thema's die in de verschillende beroepen terugkomen. In hoofdstuk 2 van dit document wordt per beroep een samenvatting van het beroep en het verweer van de gemeenteraad uiteengezet. De beroepen zijn daarbij genummerd en voorzien van de naam van appellant.

Aanleiding nieuw bestemmingsplan
Het vorige bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt is in 2011 vastgesteld en is op onderdelen verouderd. Daarom is het nieuwe bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022 opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft met ingang van 17 maart 2022 gedurende zes weken voor eenieder als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn 85 zienswijzen naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 13 juli 2022 door de raad gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn samengevat in de Nota van Wijzigingen die bij het vaststellingsbesluit van 13 juli 2022 is gevoegd.

De actualisatie maakt onderdeel uit van de Actualisatieopgave Bestemmingsplannen Amsterdam (hierna: ABA) van het college. De ambitie van de gemeente Amsterdam is dat alle bestemmingsplannen vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet actueel en digitaal beschikbaar zijn.

Met de actualisatie van dit bestemmingsplan streeft de gemeente de volgende doelen na:

- het komen tot uniformiteit in regels en wijze van bestemmen;
- het verkrijgen van een actuele ruimtelijk-juridische vertaling van de bestaande bebouwing en het gebruik (conserverende bestemmingsplannen) op basis van actueel beleid;
- het komen tot digitaal raadpleegbare en uitwisselbare bestemmingsplannen.

Bouwdynamiek
Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gestreefd naar een nieuw evenwicht tussen het mogelijk maken van investeringen door eigenaren in het plangebied en het beschermen van de bestaande kwaliteiten in het plangebied.

In het hele plangebied is het aantal verbouwingen in woningen en winkelpanden de afgelopen jaren toegenomen. Verbouwingen vinden plaats om het wooncomfort te verbeteren, bijvoorbeeld bij gezinsuitbreiding. Maar er wordt ook veel geïnvesteerd door projectontwikkelaars en beleggers, ogenschijnlijk vooral met het doel om zoveel mogelijk vierkante meters toe te voegen. Veel bouwinitiatieven zijn een combinatie van de bouw van kelders, aanbouwen en een extra

bouwlaag. Een deel van de woningen wordt daarbij opgesplitst in meer woningen. Plannen zijn niet meer alleen ingegeven door de wens om te renoveren en woonkwaliteit toe te voegen, maar ook door de wens om de vastgoedwaarde te verhogen. Door de veranderingen in de woningvoorraad (bijvoorbeeld verhuur in plaats van eigenaar-bewoners) en de aantrekkingskracht van de stad verandert ook de samenstelling van de bewoners.

Het toevoegen van woonoppervlak past in het beleid om de bestaande stad te verdichten. De bouwdynamiek leidt echter ook tot overlast voor omwonenden. Die hinder bestaat uit feitelijke bouwoverlast tijdens verbouwingen en minder woongenot na de verbouwingen. Veel bewoners maken zich daarnaast zorgen over de constructieve schade die kan ontstaan als gevolg van de verbouwingen en de gevolgen voor de grondwaterstand en afwatering door de bouw van kelders.

Het stadsbestuur heeft uitgesproken actie te willen ondernemen als het gaat over de overlast van de bouwdynamiek. Het uitgangspunt voor het bestuur is daarbij een nieuwe balans te vinden tussen enerzijds ruimte om te investeren in de verhoging van kwaliteit en comfort en anderzijds het beperken van de negatieve effecten hiervan, zoals de overlast en permanente aantasting van ruimtelijke kwaliteiten zoals de groene binnentuinen en cultuurhistorische waarden.

Nota van uitgangspunten
Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Hiervoor is een uitgebreid participatietraject met buurtbewoners en belangenverenigingen doorlopen. Dit heeft geleid tot de nota van uitgangspunten (d.d. 17 maart 2020) en aanvullende nota van uitgangspunten (d.d. 5 oktober 2021) die beide door het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuid zijn vastgesteld. De Nota bevat de inhoudelijke uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan en bevat een beschrijving van in het plangebied te onderscheiden deelgebieden met een vertaling van geldende beleidskaders en ruimtelijke kwaliteiten. De Nota van Uitgangspunten (inclusief aanvulling) is bij dit verweerschrift gevoegd als Bijlage 1A en 1B.

Algemene inhoudelijke uitgangspunten
1. De bestaande legaal aanwezige situatie wordt over het algemeen positief bestemd. Alle bebouwing die en al het gebruik dat legaal aanwezig is, wordt in het bestemmingsplan toegestaan.
2. De bouwmogelijkheden worden ingeperkt ten opzichte van wat het oude bestemmingsplan (2011) toelaat.
3. De cultuurhistorische waarden worden beter beschermd dan in het oude bestemmingsplan (2011).
4. De gebruiksmogelijkheden van panden met een niet-woonfunctie worden meer in overeenstemming gebracht met het bestaande gebruik van deze panden. Er blijft wel een bepaalde mate van uitwisselbaarheid tussen niet-woonfuncties mogelijk.

Deze uitgangspunten zijn vertaald in de regels van het bestemmingsplan. Ook het actuele gemeentelijke beleid is, voor zover relevant, opgenomen in de Nota van Uitgangspunten (zie. paragraaf 1.5 "reikwijdte" van de Nota van Uitgangspunten) en vertaald in het bestemmingsplan. Hierbij valt te denken aan onder andere, maar niet limitatief, het detailhandelsbeleid, overnachtingsbeleid, kantorenbeleid en beleid ten aanzien van toeristische voorzieningen.

Algemene Thema's

1. Regeling binnentuinen

Een groot deel van het plangebied kenmerkt zich door gesloten bouwblokken waarbij de binnenterreinen in gebruik zijn als tuin. De structuur van de gesloten bouwblokken met groene binnentuinen is een belangrijke ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Het aandeel groen in de openbare ruimte binnen het plangebied is beperkt. Zoals in de toelichting (paragraaf 3.2.3 "Bouwen in binnentuinen") is aangegeven is het behoud van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten een van de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Naast het behoud van de ruimtelijke kwaliteit is het plangebied een van de warmste delen van Amsterdam vanwege onder andere het ontbreken van voldoende groenvoorzieningen. Daarnaast is in delen van het plangebied sprake van een geringe mogelijkheid tot waterberging. Om de gevolgen van hevige regenval te beperken en hittestress te verminderen heeft de raad ervoor gekozen om het bestaande groen te beschermen en daarbij ook het vergunningvrij bouwen uit het Bor deels aan banden te leggen. Om deze keuze te onderbouwen is er bij het opstellen van het bestemmingsplan een studie binnentuinen uitgevoerd. Deze studie is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Doel van de studie is het vinden van een evenwicht tussen het behoud van de open en groene kwaliteit van de binnentuin zonder de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen op de begane grond volledig te beperken. Hierbij is per type bouwblok een beoordeling geschreven over de situatie (locatie-specifiek onderzoek) ter plaatse en is gekeken hoeveel erfbebouwing toegestaan kan worden. Dit heeft geresulteerd in de regeling zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen. Het deel van het perceel dat geen hoofdgebouw is, heeft de bestemming tuin 1 of 2 gekregen. Tuin 1 is toegekend aan alle achter- en hoektuinen. Tuin 2 is toegekend aan voortuinen.

Afhankelijk van het type binnentuin (zie hiervoor de bepaling van de type bouwblokken in de hiervoor genoemde studie binnentuinen) is bepaald of er in een zone van 2,5 m of 4 m achter de achtergevel erfbebouwing is toegestaan. Voor het overige deel van de bestemming Tuin geldt niet alleen de enkelbestemming maar ook de dubbelbestemming Waarde – Landschap 1 of 2. Ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde – Landschap 1 geldt dat de gronden maximaal 50 % verhard mogen worden, waarbij bebouwing meetelt als verharding. Met deze regeling wordt beoogd een deel van de tuin zo groen mogelijk te laten zijn, zodat onder andere het waterbergend vermogen van het plangebied niet verder verslechtert. Tweede doel van deze bescherming is het verminderen van hittestress en het bevorderen van biodiversiteit. De bouw van één vrijstaand bijgebouw van maximaal 9 m^2 is binnen deze dubbelbestemming nog toegestaan, mits de gronden van de dubbelbestemming hiermee niet voor meer dan 50 % verhard worden.

Ter plaatse van de hoektuinen is ook voorzien in een beschermingsregime zodat niet de gehele tuin volgebouwd kan worden. Gezien de vorm van deze tuinen is het vaak niet mogelijk om een bebouwingszone van 2,5 of 4 meter vanaf de achtergevel op te nemen. Voor het bouwen van erfbebouwing dient in deze gevallen gekeken te worden naar de regels van de dubbelbestemming Waarde – Landschap 2 welke onverkort op alle hoektuinen ligt. Op grond van deze dubbelbestemming mag maximaal 50 % van deze gronden worden bebouwd, dan wel verhard. Bestaande bouwwerken worden daarbij meegerekend als verharding.

Met deze regeling heeft de raad een afweging gemaakt tussen individuele bouwmogelijkheden en de belangen van ruimtelijke kwaliteit in brede zin; het groen houden van de binnentuinen, het niet laten verslechteren van het waterbergend vermogen en het tegengaan van een toename van hittestress. Het groen houden van de binnentuinen heeft als bijkomend voordeel dat de biodiversiteit in het plangebied toeneemt.

Met deze aanpak en studie binnentuinen heeft de raad gezorgd voor een locatie-specifieke aanpak waardoor het mogelijk is vergunningvrij bouwen ten dele aan banden te leggen. De raad heeft hiermee een goede balans gevonden tussen het bieden van bouwmogelijkheden in de vorm van een aanbouw of schuur en het zorgdragen voor een goede woon- en leefkwaliteit in het kader van klimaatadaptatie.[1]

2. Wijzigingen bouwmogelijkheden

Naar aanleiding van het participatietraject dat ten tijde van het opstellen van de Nota van Uitgangspunten is doorlopen is gebleken dat veel mensen (te) veel overlast ervaren van de bouwdynamiek in het plangebied. Zoals hiervoor beschreven is het stadsbestuur voornemens deze overlast te willen beperken. Daarom worden in het bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022 minder bouwmogelijkheden geboden dan in het oude bestemmingsplan (2011).
Ten aanzien van bouwen zijn de volgende uitgangspunten in het bestemmingsplan gehanteerd. Dit is ook terug te lezen in paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De beperking van de bouwmogelijkheden en bepalen van de systematiek van bestemmen kent vier uitgangspunten, namelijk:

- beschermen cultuurhistorische waarden;
- bepalen goot- en bouwhoogtes;
- ondergronds bouwen;
- aan- en uitbouwen.

Aan de hand van deze uitgangspunten is de systematiek van de bouwregels bepaald. Hieronder worden deze punten nader toegelicht.

Beschermen cultuurhistorische waarden en bepalen goot- en bouwhoogtes

Om de bouwmogelijkheden die de raad vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onwenselijk acht én de grote cultuurhistorische waarden die dit plangebied kent te beschermen, is, in overleg met Bureau Monumenten en Archeologie, bepaald om voor dit bestemmingsplan de bestaande óf vergunde maximale bouwhoogte vast te leggen. Daarnaast is ter bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden, welke te onderscheiden zijn in stedenbouwkundige en architectonische waarden, bepaald welk beschermingsregime passend is bij de betreffende panden. Op basis van de door Bureau Monumenten en Archeologie gemaakte orde-waarderingskaarten is gezocht naar een praktische invulling van de beschermingsregels die terug te vinden zijn in de dubbelbestemmingen Waarde – Cultuurhistorie 1, 2 en 3. De

[1] Uit uw uitspraak d.d. 12 januari 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:82, r.o. 24.4) blijkt dat een locatie-specifiek onderzoek voldoende motivering is voor het inperken van vergunningvrij mogelijkheden.

ordewaarderingskaarten zijn opgebouwd uit vele kaartlagen, waarbij voor het bestemmingsplan vooral is gekeken naar de stedenbouwkundige waarderingen (opgedeeld in zone A, B en C) en de architectonische waarderingen (opgedeeld in orde 1, 2 en 3). Afhankelijk van de individuele waardering van een pand en de stedenbouwkundige zone waarin het betreffende pand zich bevindt is gekozen voor de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 1, 2 of 3. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 7,4 "Cultuurhistorie" en in het bijzonder sub paragraaf 7.4.4 "Beschermingsregimes cultuurhistorische waarden") wordt uitgebreid toegelicht hoe deze beoordeling tot stand is gekomen. Hieronder wordt kort aangegeven hoe de systematiek is opgebouwd.

- Alle orde 1 panden krijgen de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1. Het kapprofiel van orde 1 panden mag niet worden gewijzigd. Er is een sloopvergunning nodig om orde 1 panden te vervangen door nieuwbouw.
- Alle orde 2 panden en orde 3 panden in zone A en B krijgen de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2. Voor deze panden geldt dat het kapprofiel aan de straatzijde niet mag worden gewijzigd. Aan de achterzijde worden - onder voorwaarden - wél uitbouwmogelijkheden geboden. Er is een sloopvergunning nodig om deze panden te vervangen door nieuwbouw.
- Orde 3 panden in zone C en basisordepanden die onderdeel uitmaken van een architectuureenheid krijgen de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 3. Ook voor deze panden geldt dat het kapprofiel aan de straatzijde niet mag worden gewijzigd. Aan de achterzijde worden ook hier - onder voorwaarden - uitbouwmogelijkheden geboden. Het belangrijkste verschil met panden met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 is dat (kleine) veranderingen in het straat- en gevelbeeld mogelijk zijn. Er is geen sloopvergunning nodig om deze panden te vervangen door nieuwbouw.

In het Museumkwartier staan van oudsher veel panden met verspringende goothoogtes. De raad acht het vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk om in aanvulling op de in het plan vastgelegde regeling over de maximale bouwhoogte en het kapprofiel een maximale goothoogte voor alle panden vast te leggen. Op enkele panden binnen het plangebied rust geen dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie omdat dit panden van lage waarde zijn. Voor deze panden is wel een maximum goot- en bouwhoogte opgenomen. Ook hiervoor geldt, net als bij het bepalen van de maximum bouwhoogte, dat de bestaande, dan wel vergunde goothoogte als maximum is aangehouden.

Ondergronds bouwen
Voor ondergronds bouwen zijn de regels uit het parapluplan Grondwaterneutrale kelders , vastgesteld d.d. 7 oktober 2021 en onherroepelijk d.d. 14 december 2022, onverkort overgenomen in het bestreden besluit. In dit bestemmingsplan is bepaald dat kelders enkel gebouwd mogen worden indien is aangetoond dat dit geen onevenredig nadelige gevolgen voor de grondwaterstand in het gebied oplevert.

Aan- en uitbouwen
Voor de regels voor aan- en uitbouwen wordt verwezen naar de eerder in dit hoofdstuk beschreven "Regeling binnentuinen", punt 1 van de algemene thema's.

3. Wijzigingen in gebruik

Ten aanzien van gebruik is een aantal gebruiksbeperkingen doorgevoerd met het vaststellen van het bestemmingsplan. Om deze beperkingen te motiveren wordt eerst kort één van de doelen van het oude bestemmingsplan (2011) beschreven.

Ten tijde van het opstellen van het oude bestemmingsplan (2011) was het idee om het centrumgebied van Amsterdam door te trekken tot ver in stadsdeel Zuid. Het idee daarachter was om een groter deel van Amsterdam aantrekkelijk te maken voor detailhandel en toeristische trekpleisters zoals musea. Het oude bestemmingsplan kende dan ook zeer brede gemengde bestemmingen om de gewenste functiewijzigingen te faciliteren.

Bij de inventarisatie die is uitgevoerd ten tijde van het opstellen van de Nota van Uitgangspunten is gebleken dat de in 2011 gewenste functiewijzigingen nagenoeg niet tot stand zijn gekomen. Daarnaast is het detailhandelsbeleid gewijzigd sinds de vaststelling van het bestemmingsplan uit 2011. Duidelijke kaders voor de detailhandel zijn nodig om initiatieven voor nieuwe winkels of uitbreiding van winkels in Amsterdam te kunnen toetsen. Ook is het detailhandelsbeleid een leidraad voor vernieuwing van bestemmingsplannen en het ontwerpen van plannen voor ontwikkelgebieden in de stad.
Het nieuwe beleid is vertaald in het bestemmingsplan. Op basis van onder andere het detailhandelsbeleid, overnachtingsbeleid en kantorenbeleid zijn de verschillende gemengde bestemmingen in het bestemmingsplan tot stand gekomen. Per deelgebied is gekeken welke exacte vormen van functiemenging wenselijk zijn. De wenselijke vormen van functiemenging zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarbij wordt opgemerkt dat bestaand legaal gebruik over het algemeen positief is bestemd.

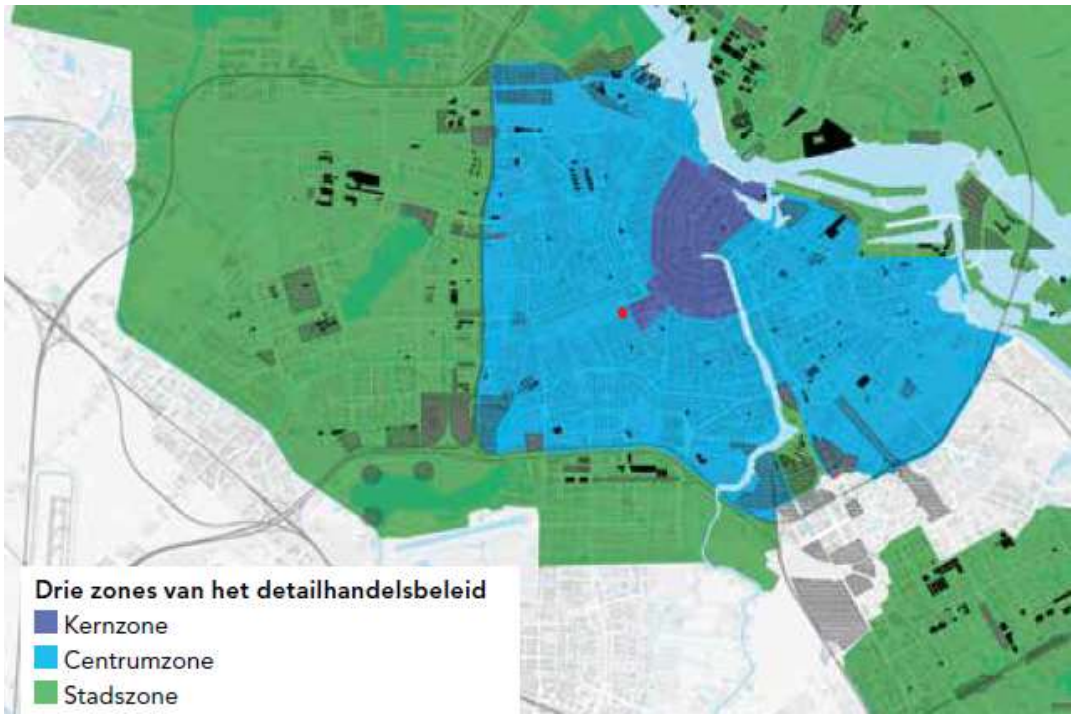
2 Verweer per beroep

2.1 [redacted]

Wegbestemde functies
Appellant kan zich niet verenigen met het wegbestemmen van de functies: consumentverzorgende dienstverlening, zakelijke dienstverlening en ondersteunende horeca binnen detailhandel ter plaatse van de P.C. Hooftstraat 141.
Appellant begrijpt niet waarom, ondanks de erkenning van de ligging van het perceel in kernwinkelgebied en de aanwezigheid van niet-woonfuncties op het perceel, wordt vastgehouden aan het wegbestemmen van de hiervoor genoemde functies. Appellant is van mening dat de functies ten onrechte zijn wegbestemd en verzoekt de Afdeling het betreffende plandeel te vernietigen.

Appellant wijst er verder op dat het wegbestemmen in strijd is met het uitgangspunt van de raad dat panden met een niet-woonfunctie een bepaalde mate van uitwisselbaarheid tussen niet-woonfuncties moet houden.

Reactie wegbestemde functies
Het is niet juist dat de P.C. Hooftstraat 141 in het kernwinkelgebied ligt. De P.C. Hooftstraat is slechts deels onderdeel van het kernwinkelgebied. Het deel van de P.C. Hooftstraat dat tot het kernwinkelgebied hoort, ligt tussen de Stadhouderskade en de van Baerlestraat, zoals ook blijkt uit onderstaande afbeelding uit het Detailhandelsbeleid 2018-2022 waarop de locatie van appellant (bij benadering) met een rode stip is weergegeven:



De P.C. Hooftstraat 141 behoort dus niet tot het kernwinkelgebied. Het adres ligt in het deel van de straat waar hoofdzakelijk gewoond wordt. Dit deel van de straat is in het detailhandelsbeleid ook niet aangewezen als stadsstraat. Dit deel van de P.C. Hooftstraat betreft dus een woonstraat.

Bij de doorvertaling van het beleid naar de Nota van Uitgangspunten en het bestemmingsplan is ervoor gekozen om woonstraten te behouden als woonstraten. In deze straten worden naast woningen alleen functies bestemd die legaal aanwezig zijn. Vandaar dat de bestaande detailhandel positief is bestemd, maar de overige functies zijn wegbestemd. In de bestaande situatie was (ten tijde van de vaststelling van het plan) geen sprake van ondergeschikte horeca.

Voor wat betreft het wegbestemmen van zakelijke dienstverlening geldt dat de definities die in het bestemmingsplan zijn opgenomen ten dele anders zijn dan in het oude bestemmingsplan. Alle functies die in het oude bestemmingsplan onder zakelijke dienstverlening vielen, zijn nu ondergebracht binnen de definitie van kantoor. Deze functies zijn ter plaatse toegestaan (in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder). De raad wijst volledigheidshalve op de definitie van kantoor in artikel 1.53:

> *"het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, daaronder tevens begrepen aan het kantoor ondergeschikte congres- en vergaderaccommodaties en bedrijfsrestaurants;"*

Het is dus onjuist dat de kantoorfunctie is wegbestemd.

Voor wat betreft consumentverzorgende dienstverlening geldt dat de raad deze functie niet passend vindt in een woonstraat. Een woonstraat is, zoals de term al aangeeft een straat waar (primair) gewoond wordt. De raad wil het rustige karakter van deze straten beschermen waardoor functies zoals consument verzorgende dienstverlening hier niet passend worden geacht.

Ten aanzien van het betoog dat de toegekende bestemming volgens appellant in strijd is met het uitgangspunt van de uitwisselbaarheid van niet-woonfuncties geldt het volgende. Het uitgangspunt van de raad op dit punt luidt:

> *"De gebruiksmogelijkheden van panden met een niet-woonfunctie worden meer in overeenstemming gebracht met het bestaande gebruik van deze panden. Er blijft wel een bepaalde mate van uitwisselbaarheid tussen niet-woonfuncties mogelijk."*

Hieruit volgt niet dat er een volledige uitwisselbaarheid van niet-woonfuncties mogelijk blijft, maar 'een bepaalde mate van uitwisselbaarheid' die in lijn is met het bestaande gebruik. De raad wijst erop dat er (door de bestemming 'Gemengd - 5' met functieaanduiding 'Detailhandel') een zeer ruime uitwisselbaarheid mogelijk blijft, dus ook zonder dat consumentverzorgende dienstverlening en ondersteunende horeca mogelijk wordt gemaakt.

Tuin en dubbelbestemming Waarde – Landschap 1
Appellant is van mening dat de inperking van de mogelijkheid om vergunningvrij te bouwen in strijd is met het recht. Appellant wijst op de uitspraak van de Afdeling van 10 februari 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:281) over het bestemmingsplan 'De Pijp 2018'.

Reactie tuin en dubbelbestemming Waarde – Landschap 1
De raad verwijst naar hoofdstuk 1 van dit verweer onder het kopje "regeling binnentuinen". Hierin wordt toegelicht waarom hier sprake is van locatie-specifieke omstandigheden waardoor het vergunningvrij bouwen aan banden gelegd mag worden.

Appellant onderbouwt niet waarom de motivering van de raad, die in de reactie op de zienswijze van appellant in de Nota van beantwoording zienswijzen verder wordt toegelicht, in strijd is met het recht.

Voor wat betreft de verwijzing naar de uitspraak over bestemmingsplan 'De Pijp 2018' wijst de raad erop dat in de plantoelichting van dat bestemmingsplan onvoldoende aan de hand van locatie-specifieke omstandigheden was gemotiveerd dat een inbreuk op de wettelijke regeling van het vergunningvrij bouwen voor de binnentuinen gerechtvaardigd is. De Afdeling overweegt:

> *In de nota van uitgangspunten die onderdeel is van de plantoelichting heeft de raad gesteld dat hij een verdere verdichting van binnentuinen in De Pijp wil tegengaan. De raad wenst hiermee te bereiken dat bewoners op de hoger gelegen bouwlagen uitzicht houden op groene, rustige binnentuinen ter afwisseling van de stedelijke drukte aan de voorzijde. Ook is het de bedoeling van de raad om de waterbergende effecten van de tuinen te behouden. Om die reden is de dubbelbestemming "Waarde - Landschap" aan een groot deel van de binnentuinen in De Pijp toegekend.*

[appellant sub 5] stelt terecht dat de raad hiermee onvoldoende aan de hand van locatie-specifieke omstandigheden heeft gemotiveerd dat een inbreuk op de wettelijke regeling van het vergunningvrij bouwen voor de binnentuinen gerechtvaardigd is. De algemene opmerkingen in paragraaf 3.2.3 van de plantoelichting over de hydrologische situatie in De Pijp zijn onvoldoende redengevend om aan te nemen dat de beperking van de wettelijke regeling voor het vergunningvrij oprichten van bouwwerken ter plaatse van de binnentuinen noodzakelijk is voor de waterberging in het betrokken gebied. Ook is niet deugdelijk gemotiveerd dat deze planregeling noodzakelijk is voor het behoud van landschappelijke of cultuurhistorische waarden ter plaatse van de binnentuinen, waarvan de tuin van [appellant sub 5] onderdeel uitmaakt. De raad heeft evenmin inzichtelijk gemaakt dat de planregeling uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig is ter afwisseling van de stedelijke drukte in de straten voor de bewoners van de boven de benedenwoningen van onder meer [appellant sub 5] gelegen woningen en waarom het terugdringen van het vergunningvrij bouwen met 1,5 m binnen een tuin van 18 m bijdraagt aan dit doel. Het besluit waarbij het plan "De Pijp 2018" is vastgesteld berust gelet op het voorgaande daarom in zoverre niet op een deugdelijke motivering. Het betoog slaagt.

Voor dit bestemmingsplan heeft de raad uitgebreid, aan de hand van locatie-specifieke omstandigheden, onderbouwd waarom hij in dit geval de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen heeft beperkt. De raad wijst onder meer op paragraaf 3.2.3 en 8.2.2 van de plantoelichting en op de nadere onderbouwing per type bouwblok (bijlage 1 bij de plantoelichting).

Onderbouwing stringent tuinregime
Appellant is van mening dat het onvoldoende onderbouwd is waarom het perceel, anders dan het grootste gedeelte van de P.C. Hooftstraat, een tuinbestemming heeft en onder het stringente regime valt waarbij aan- en uitbouwen tot een maximale diepte van 2,5 meter zijn toegestaan.

Appellant is van mening dat haar perceel binnen het bouwblok 49 van de onderbouwing binnentuinen valt en daarom een uitbouw van 4 meter zou moeten kunnen realiseren.

Reactie onderbouwing stringent tuinregime
Ten aanzien van het stringente regime dat hier is opgenomen merkt de raad op dat dit stukje van de P.C. Hooftstraat niet behoort tot het kernwinkelgebied. De tuinen in het kernwinkelgebied voor zover het de P.C. Hooftstraat tussen de Van Baerlestraat en de Hobbemastraat betreft zijn nagenoeg volledig bebouwd. Dat is in het deel van de P.C. Hooftstraat tussen de Van Baerlestraat en het Vondelpark heel anders. Hier is namelijk wel nog sprake van echte tuinen die de raad zoveel mogelijk als tuin wil behouden. Zoals uit de studie binnentuinen volgt, is per bouwblok gekeken naar met name de diepte van de bouwblokken om te bepalen of een uitbouw van 2,5 meter of 4 meter toegestaan kan worden. Appellant heeft correct gelezen dat het bouwblok waarin zijn perceel valt nummer 49 is, maar de conclusie dat een aanbouw hier per definitie 4 meter mag worden is niet juist. Uit de studie blijkt: *"Deze regeling geldt voor de Van Baerlestraat tussen het Vondelpark en de Willemsparkweg maar niet voor het zuidelijke gedeelte. Hier zijn de winkels en percelen kleinschaliger en moeten ook de aan- en uitbouwen kleiner dus 2,5m diep zijn."*
Met andere woorden, het perceel van appellant leent zich niet voor een aanbouw van 4 meter.

Gemengde bestemming
Tot slot is appellant van mening dat zijn perceel te vergelijken is met de percelen in het deel van de P.C. Hooftstraat tussen de Van Baerlestraat en de Hobbemastraat. Appellant vult aan dat hier dezelfde locatie-specifieke omstandigheden aan de orde zijn, waardoor hij van mening dat het perceel een volledig gemengde bestemming zou moeten krijgen.

Reactie gemengde bestemming
Zoals reeds eerder onder de kopjes 'Reactie wegbestemde functies' en 'reactie stringent tuinregime' is aangegeven is dit deel van de P.C. Hooftstraat geen onderdeel van het kernwinkelgebied. Aangezien hier sprake is van een woonstraat met weinig niet-woonfuncties en niet-bebouwde tuinen heeft de raad het meer passend geacht hier te kiezen voor de systematiek zoals die in nagenoeg het hele plangebied is toegepast. Met andere woorden, de tuinen worden beschermd door middel van de dubbelbestemming Waarde – Landschap teneinde de waterberging en hittestress het hoofd te bieden. Er is dan ook geen sprake van gelijke locatie-specifieke omstandigheden in dit deel van de P.C. Hooftstraat ten opzichte van het deel van deze straat dat wel tot het kernwinkelgebied hoort. De raad blijft dan ook van mening dat hier de juiste bestemming (Gemengd – 5) is toegekend.

2.2 [redacted]

Het beroepschrift gaat over drie percelen waarvoor per perceel beroepsgronden zijn aangedragen. Hieronder wordt per perceel ingegaan op de beroepsgronden en het bijbehorende verweer.

Pieter Baststraat 20-H
Appellant kan zich niet vinden in de toegekende bestemming Wonen. In het voorheen geldende bestemmingsplan gold ter plaatse een gemengde bestemming. Diverse niet-woonfuncties zijn dan ook met de vaststelling van het bestreden besluit wegbestemd. In het kader van de verhuurbaarheid van het betreffende pand wenst appellant dat er ter plaatse van zijn adres een bestemming gemengd – 5 opgenomen wordt. Volgens appellant heeft de raad in strijd met artikel 3:46 Awb onvoldoende gemotiveerd waarom de gebruiksmogelijkheden zijn ingeperkt. Appellant wijst op het naastgelegen perceel Pieter Baststraat 22, dat wél als 'Gemengd - 5' is bestemd.

Reactie Pieter Baststraat 20-H
De raad verwijst voor de beantwoording van dit beroep allereerst naar hoofdstuk 1 van dit verweer, specifiek naar de tekst bij het kopje "Nota van uitgangspunten". Het oude bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt (2011) bevatte ruime gebruiksmogelijkheden voor niet-woonfuncties. De gemeente wilde destijds de uitrol van het binnenstadsmilieu richting Oud-Zuid faciliteren en de ontwikkeling van het Museumkwartier tot een hoogstedelijk centrum met internationale allure stimuleren. Daarom maakte dat bestemmingsplan op diverse plekken functionele transformaties mogelijk. De ruime gebruiksmogelijkheden hebben niet geleid tot een significante toename van het aantal winkels in de genoemde straten. Mede omdat het gewenste binnenstadsmilieu niet bereikt is, worden de toegevoegde gebruiksmogelijkheden nu (ten dele)

teruggedraaid en wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van het detailhandelsbeleid en van de ter plaatse aanwezige functies.

De raad wijst erop dat de Pieter Baststraat een woonstraat is, waar, gelet op het gemeentelijk detailhandelsbeleid, niet-woonfuncties in beginsel niet wenselijk zijn. Niet in geschil is dat de Pieter Baststraat 20-H als woning wordt gebruikt. Gelet op de hiervoor genoemde uitgangspunten van de raad, heeft de raad besloten op dit perceel alleen het gebruik als woning positief te bestemmen.

De raad acht het gelet op bovenstaande onderbouwing niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening om aan het perceel de bestemming 'Gemengd - 5' toe te kennen, zoals appellant verzoekt. Van een gebrekkige motivering is geen sprake.

Voor wat betreft de verwijzing naar het naastgelegen perceel Pieter Baststraat 22 merkt de raad op dat er op dat perceel niet uitsluitend sprake is van de functie wonen. Op dat perceel is namelijk ook een maatschappelijke functie aanwezig.

Pieter Baststraat 22-H
Appellant geeft aan dat een in 1948 vergunde en gerealiseerde uitbreiding van het oorspronkelijke hoofdgebouw niet juist is verwerkt in het bestreden besluit. De betreffende uitbreiding van het oorspronkelijke hoofdgebouw valt in het bestreden besluit binnen de bestemming Tuin 1. Het is appellant onduidelijk of de legaal aanwezige uitbreiding en het gebruik daarvan binnen de bestemming past. Appellant vermoedt dat de legaal aanwezige uitbreiding onder het overgangsrecht is gebracht. Volgens appellant is het wegbestemmen niet onderbouwd en in strijd met het rechtzekerheidsbeginsel.

Reactie Pieter Baststraat 22-H
De systematiek van bestemmen brengt met zich mee dat uitbouwen in beginsel niet meer worden voorzien van een bouwvlak. Dit betekent niet dat de uitbouw daarmee is wegbestemd. Zoals uit de bestemming Tuin valt af te lezen, zijn uitbouwen hier toegestaan én wordt het gebruik hiervan ook gekoppeld aan de ter plaatse van het hoofdgebouw geldende bestemming (artikel 22.3.1. van de regels).
Dit is gemotiveerd in paragraaf 8.2.2 "wijze van bestemmen kavelbestemmingen" van de toelichting van het bestemmingsplan. Met andere woorden, bestaand legaal aanwezige uitbouwen zijn niet wegbestemd en daarmee is er ook geen sprake van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Van Baerlestraat 55-H
Appellant wenst in het kader van waardevastheid en verhuurbaarheid ook de functie maatschappelijke dienstverlening op het betreffende perceel te behouden. Naar de mening van appellant heeft de raad niet inzichtelijk gemaakt waarom die functie in het bestreden besluit niet terug kon keren.

Reactie Van Baerlestraat 55-H

In de nota van Uitgangspunten die voorafgaand aan dit bestemmingsplan is vastgesteld, is het zuidelijke deel van de Van Baerlestraat, waar dit pand zich bevindt, aangemerkt als een wijkwinkelstraat waar het de ambitie is om de kwaliteit en het voorzieningenaanbod in dit winkellint op peil te houden en waar mogelijk te versterken. (Zie hiervoor het detailhandelsbeleid 2018-2022, vastgesteld door de raad op 20 december 2017, bijlage 2 bij dit verweer). Het winkellint Van Baerlestraat Zuid – Roelof Hartstraat krijgt daarom een ruimere bestemming die beter aansluit bij het gemengde karakter van het lint en de toekomstige vestigingsmogelijkheden vergroot. Detailhandel en consumentgerichte dienstverlening worden toegestaan op de begane grond. Andere niet-woonfuncties, zoals maatschappelijke voorzieningen, kantoren en bedrijven worden niet toegestaan op de begane grond. Dit zijn geen voorzieningen die bijdragen aan het uitwisselingsmilieu dat wordt nagestreefd in de winkelstraten. De raad heeft daarmee inzichtelijk gemaakt waarom maatschappelijke dienstverlening niet op het betreffende perceel behouden blijft. Tot slot merkt de raad op dat ter plaatse momenteel geen maatschappelijke voorziening aanwezig is, zodat er ook om die reden geen aanleiding bestaat om deze functie positief te bestemmen.

Voor wat betreft de beweerdelijke waardedaling van het pand merkt de raad op dat er geen aanleiding bestaat voor de verwachting dat de waardevermindering zo groot zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan.[2]

2.3 dhr. [redacted]

Bestemmingswijziging
Appellant wenst een bestemmingswijziging, ter plaatse van Gabriël Metsustraat 11, van Kantoor 2 naar Kantoor 3 aangezien appellant al jaren in het pand woont.

Reactie bestemmingswijziging
In het voorgaande bestemmingsplan was het niet toegestaan om te wonen op de begane grond. Dit bestemmingsplan brengt daarin geen verandering. In het beroep verwijst appellant naar een omgevingsvergunning uit 2016. De tekeningen die bij deze vergunning ingediend zijn, tonen aan dat zowel ter plaatse van Gabriël Metsustraat 11 als 13 in de bestaande situatie kantoren aanwezig zijn. In de bouwtekeningen zijn de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping zichtbaar (zie bijlage 9 bij dit verweer).
Uit de door appellant overgelegde bouwtekeningen blijkt niet dat het gemeentebestuur toestemming heeft verleend voor afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van wonen op de begane grond. Voor wat betreft de verwijzing van appellant naar een WOZ-beschikking geldt dat de ambtenaar alleen feitelijk heeft geconstateerd dat het pand gebruikt wordt als woning, niet dat wonen op de begane grond is toegestaan. In wat appellant aanvoert ziet de raad geen reden om alsnog wonen op de begane grond toe te staan.

[2] AbRS 11 mei 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1373, r.o. 13.1.

2.4 [redacted].

Wegbestemde niet-woonfuncties tweede bouwlaag
Appellant is van mening dat het gebruik van de tweede bouwlaag als niet-woonfunctie is wegbestemd. In het oude bestemmingsplan uit 2011 waren niet-woonfuncties in de eerste en tweede bouwlaag toegestaan op deze locatie (Willemsparkweg 35). Appellant geeft aan dat de tweede bouwlaag ook in gebruik is door de meubelzaak die op de eerste bouwlaag is gevestigd.

Reactie wegbestemde niet-woonfuncties tweede bouwlaag
Uit de informatie die de raad ter beschikking heeft blijkt niet dat ter plaatse van dit adres niet-woonfuncties in de tweede bouwlaag aanwezig zijn. Naar aanleiding van twijfel over het gebruik van de tweede bouwlaag heeft de bouwinspecteur verzocht tot toegang van het pand (d.d. 23 februari 2023), zodat vastgesteld kan worden of er sprake is van een niet-woonfunctie in de tweede bouwlaag. Zowel de huurder van het pand als de eigenaar van het pand hebben de bouwinspecteur geen toegang tot het pand gegeven. De raad heeft dus niet kunnen vaststellen dat de tweede bouwlaag voor een niet-woonfunctie wordt gebruikt. De raad ziet dan ook geen reden om de bestemming ter plaatse aan te passen.

De raad bestrijdt niet dat niet-woonfuncties in het oude bestemmingsplan (2011) wel in twee bouwlagen werden toegestaan. De raad heeft er echter uitdrukkelijk voor gekozen om deze mogelijkheid met dit bestemmingsplan weg te bestemmen. Zie hiervoor ook hoofdstuk 1 van dit verweer onder het kopje "Nota van Uitgangspunten".
Anders gezegd: bestaand legaal aanwezige functies worden gerespecteerd. Als er op de tweede bouwlaag geen niet-woonfunctie aanwezig is, wordt die mogelijkheid wegbestemd, zodat alleen wonen op de tweede bouwlaag nog is toegestaan. De raad ziet gelet op de enkele niet onderbouwde stelling van appellanten dat de tweede bouwlaag in gebruik is als meubelwinkel geen aanleiding om voor de Willemsparkweg 35 van dit uitgangspunt af te wijken. Daarbij betrekt de raad dat niet is gebleken van niet-woonfuncties op de tweede bouwlaag en dat pogingen van de gemeente om hier onderzoek naar te doen door de huurder en eigenaar niet werden toegelaten.

2.5 [redacted].

Willemsparkweg 220
Appellant is [redacted] van Willemsparkweg 218 en dient beroep in tegen de aanduiding 'horeca van categorie 4' ter plaatse van Willemsparkweg 220. Appellant is mening dat het betreffende restaurant illegaal aanwezig is. Dit heeft appellant ook in een zienswijze toegelicht.
Daarnaast geeft appellant aan dat het bestemmingsplan omzetting van zware naar lichtere horeca mogelijk maakt, maar omzetting van lichtere naar zwaardere horeca niet mogelijk maakt.

Reactie Willemsparkweg 220
Zoals de raad ook in de beantwoording van de zienswijze heeft aangegeven betreft het hier een legaal restaurant. In het oude bestemmingsplan Museumkwartier –Valeriusbuurt (2011) gold ter

plaatse de bestemming Gemengd 2 met de functieaanduiding 'horeca van categorie 1'. Artikel 6.1 sub m van dit bestemmingsplan luidt: *"horeca van categorie 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1', 'horeca van categorie 2', 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 4';".* Met andere woorden, restaurants zijn overal toegestaan waar een aanduiding horeca van categorie 1, 2, 3 of 4 is opgenomen. Daarmee was en is het restaurant dan ook legaal toegestaan ter plaatse van Willemsparkweg 220.

Ten aanzien van toegestane omzetting van zwaardere horeca naar lichtere horeca merken wij op dat het niet zo is dat een hoger cijfer in horeca categorie ook per definitie een zwaardere vorm van horeca betreft.

2.6 [redacted]

Gebruik begane grond
Appellant geeft aan de eerste bouwlaag sinds 2017 te verhuren aan [redacted] die de ruimte sindsdien in gebruik heeft ten behoeve van detailhandel. Appellant kan zich dan ook niet verenigen met de bestemming Kantoor 2 die in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen ter plaatse van Honthorststraat 2A/Jan Luijkenstraat 11. Appellant geeft aan dat de huurder in beginsel een modezaak exploiteert, maar gedurende de covid pandemie de ruimte heeft gebruikt t.b.v. extra dienstverlening aan vaste klanten en klantenbindingsactiviteiten. Appellant vreest dat de gemeente in deze tijd de inventarisatie voor het bestemmingsplan heeft uitgevoerd en derhalve niet van het bestaande legale gebruik als detailhandel is uitgegaan. Appellant vraagt zich af of de verleende vergunning uit 1984 ten behoeve van kantoor een rol gespeeld heeft bij de inventarisatie voor dit bestemmingsplan.

Reactie gebruik begane grond
Nader inventarisatieonderzoek door de gemeente heeft uitgewezen dat het betreffende pand inderdaad gebruikt wordt (en mag worden) voor detailhandel. De raad stelt hiervoor een herstelbesluit op waarin de bestemming gewijzigd wordt naar de bestemming Gemengd 4. Detailhandel wordt daarmee in de eerste bouwlaag toegestaan.

2.7 [redacted] en [redacted]

Dit beroepschrift gaat over vier percelen waarvoor per perceel beroepsgronden zijn aangedragen. Hieronder wordt per perceel ingegaan op de beroepsgronden en het bijbehorende verweer.

Cornelis Schuytstraat74
Appellant merkt op dat de raad in de nota van beantwoording zienswijzen heeft aangegeven dat ze aanduiding 'parkeerterrein' op zou nemen in het vast te stellen bestemmingsplan, maar constateert dat dit niet is gebeurd.

Reactie Cornelis Schuytstraat 74

Appellant merkt terecht op dat de raad de wijziging zoals is toegezegd ten onrechte niet heeft verwerkt. Dit betekent dat het bestemmingsplan niet in lijn is met de bedoeling van de raad voor dit perceel. De raad stelt hiervoor een herstelbesluit op waarmee de aanduiding parkeerterrein alsnog opgenomen wordt op de verbeelding.

Concertgebouwplein 20
Appellant merkt op dat de raad niet aan zijn zienswijze tegemoet gekomen is en het noodtrappenhuis ter plaatse van Concertgebouwplein 20 niet van een bouwvlak/bestemming Kantoor 1 heeft voorzien. Daarnaast meent appellant ook dat een vrijstaande trafo in de tuin had moeten worden bestemd als kantoor 1.

Reactie Concertgebouwplein 20
Zoals de raad ook in de nota van beantwoording zienswijzen heeft gesteld worden ondergeschikte bouwdelen zoals het noodtrappenhuis en de trafo niet in de verbeelding opgenomen. Dat betekent niet dat deze bij de bestemming horende onderdelen zijn wegbestemd. Het noodtrappenhuis en de trafo zijn op grond van artikel 38. 2 sub c van de regels nog steeds toegestaan. Ook het vervangen van de bestaande noodtrap dan wel het vervangen van de bestaande trafo is en blijft in de toekomst nog steeds mogelijk. Het is de raad niet duidelijk waarom appellant van mening is dat de trafo ook als kantoor bestemd moet worden. De raad acht een wijziging van de regels of verbeelding in dit geval dan ook niet nodig.

Paulus Potterstraat 10
Appellant kan zich niet vinden in de beperking van de toegelaten functies ter plaatse. Appellant wenst de mogelijkheid te houden om ter plaatse in de toekomst detailhandel of dienstverlening te laten exploiteren. Appellant meent ook dat het in strijd met het beleid van de gemeente is om een dergelijke functiemenging op deze locatie niet meer toe te staan. Appellant kan zich niet vinden in de motivering uit de nota van beantwoording zienswijze waarbij de gemeente het belang van het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden boven het gebruik van het pand stelt. Appellant meent dat er andere (rechts)instrumenten zijn om de cultuurhistorische waarden te beschermen. Appellant wenst dan ook ter plaatse van Paulus Potterstraat 10 de bestemming Gemengd – 4 te krijgen.

Reactie Paulus Potterstraat 10
De raad erkent dat de toelichting van het bestemmingsplan, de Nota van Uitgangspunten en de regels niet eenduidig zijn ten aanzien van de wensen voor de noordzijde van de Paulus Potterstraat. De raad is van mening dat hetgeen in de nota van uitgangspunten en toelichting is opgenomen ten aanzien van de wenselijkheid van functiemenging aan de noordzijde van de Paulus Potterstraat ook doorvertaald moet worden naar de regels. De regels zullen voor wat betreft een aantal panden aan deze straat worden aangepast door een herstelbesluit. Dat betekent concreet dat de functiemenging wordt toegestaan door het toekennen van de bestemming Gemengd 4.

Stadhouderskade 31
Naar aanleiding van de zienswijze van appellant is de aanduiding specifieke vorm van horeca -1 toegevoegd op het perceel zodat het bestaande restaurant in alle bouwlagen geëxploiteerd mag

blijven. Appellant geeft aan dat uit de begrippen van het bestemmingsplan blijkt dat een 'bijzondere bouwlaag' niet gezien wordt als een bouwlaag. Appellant zegt daarmee dat de betreffende horeca niet is toegestaan in het souterrain en in de kap. Daarmee is naar mening van appellant het bestaande legale gebruik niet positief bestemd.

Reactie Stadhouderskade 31
Zoals appellant in haar beroep aangeeft is het de intentie van de raad geweest om het betreffende restaurant in alle bouwlagen, inclusief souterrain, kelder en kap toe te staan. Het plan strookt nu niet met de bedoeling van de raad. De raad stelt daarom voor de planregels te wijzigen in: *horeca van categorie 4 in alle bouwlagen, het souterrain en/of de kelder en de kap uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1'.* Deze wijziging wordt in het herstelbesluit meegenomen.

2.8 Mevr. [redacted]

Cornelis Anthoniszstraat 38
Appellant is van mening dat ter plaatse van Cornelis Anthoniszstraat 38 de bestemming onterecht is gewijzigd van gemengd - 5 naar gemengd - 4. Appellant meent dat dit ongemotiveerd is, in strijd met het gelijkheidsbeginsel en onzorgvuldig tot stand is gekomen. Daarbij wijst appellant op verschillende omliggende hoekpanden waar de bestemming gemengd - 5 is toegekend. Appellant is verder van mening dat de wijziging niet vastgesteld had mogen worden, omdat naar idee van de appellant de raad hierover niet is geïnformeerd.

Reactie Cornelis Anthoniszstraat 38
De raad is van mening dat de gewenste bestemming van appellant (namelijk Gemengd – 5) in lijn is met de Nota van Uitgangspunten en komt daarmee tegemoet aan de wens van appellant. Deze wijziging wordt via een herstelbesluit doorgevoerd.

2.9 [redacted]

Johannes Vermeerstraat 85
Appellant is eigenaar van het pand aan de Johannes Vermeerstraat 85 en het beroep richt zich op het ontbreken van een afwijkingsbevoegdheid voor het verlenen van een dakopbouw voor een plat dak. Appellant geeft aan dat als hij zijn verleende omgevingsvergunning anders zou willen uitvoeren dit niet mogelijk is, vanwege het ontbreken van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

Reactie Johannes Vermeerstraat 85
Zoals appellant zelf ook constateert staat het nieuwe bestemmingsplan de realisatie van het bouwplan conform de verleende vergunning niet in de weg. Indien appellant een andere dakopbouw wenst dan reeds is vergund, dan zal hij een nieuwe vergunning moeten aanvragen.

Ter plaatse van het betreffende perceel geldt de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 3. Binnen deze dubbelbestemming zijn de kapprofielen beschermd. Op basis van de aanwezige stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden is bepaald dat het kapprofiel onder voorwaarden gewijzigd mag worden. Daarmee is ook geconcludeerd dat andere wijzigingen niet wenselijk zijn en de aanwezige waarden zullen aantasten. Het is dus niet zo dat een binnenplanse afwijking ontbreekt, maar dat deze binnenplanse afwijking niet is opgenomen omdat deze afwijking niet wenselijk is.

2.10 [redacted]

Willemsparkweg 31
Appellant kan zich niet vinden in de bestemmingslegging ter plaatse. Daarbij voert hij aan dat de bestemming Kantoor 2 niet wenselijk is, maar Kantoor 3 wel. Appellant betoogt dat het naastgelegen pand aan Willemsparkweg 29 wel de bestemming Kantoor 3 gekregen heeft. In het kader van het gelijkheidsbeginsel wenst appellant de bestemming Kantoor 3.

Reactie Willemsparkweg 31
Naar aanleiding van de inventarisatie die uitgevoerd is voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is gebleken dat ter plaatse van Willemsparkweg 29 een woning op de begane grond aanwezig is. Dat is bij Willemsparkweg 31 niet het geval. Aangezien de bestaande situatie voor beide percelen al anders is, is er geen sprake van schending van het gelijkheidsbeginsel.

De raad is van mening dat zij ook in lijn blijft met de Nota van uitgangspunten als ze tegemoet komt aan de wens van appellant. De raad wijzigt de bestemming via een herstelbesluit naar Kantoor 3.

2.11 [redacted]

Paulus Potterstraat 40
Appellanten zijn van mening dat de bestemming Gemengd – 8 ter plaatse van hun perceel aan de Paulus Potterstraat 40 te beperkend is ten opzichte van de oude bestemming Gemengd -2 uit het bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt uit 2011. Appelanten zijn van mening dat de beperkte bestemming strijdig is met diverse paragrafen uit de toelichting van het bestemmingsplan en de Nota van Uitgangspunten.
Verder geven appellanten aan dat het bestemmingsplan voor wat betreft hun perceel in strijd is met een mededeling van een projectleider.

Reactie Paulus Potterstraat 40
De raad erkent dat de toelichting van het bestemmingsplan, de Nota van Uitgangspunten en de regels niet eenduidig zijn ten aanzien van de wensen voor de noordzijde van de Paulus Potterstraat. De raad is van mening dat hetgeen in de nota van uitgangspunten en toelichting is opgenomen ten aanzien van de wenselijkheid van functiemenging aan de noordzijde van de

Paulus Potterstraat ook doorvertaald moet worden naar de regels. De regels zullen voor wat betreft een aantal panden aan deze straat worden aangepast door een herstelbesluit. Dat betekent concreet dat de functiemenging wordt toegestaan door het toekennen van de bestemming Gemengd 4. Naar mening van de raad wordt hiermee volledig tegemoet gekomen aan het beroep van appellant.

2.12 [redacted] en [redacted]

Appellanten hebben samen met andere appellanten hetzelfde beroepschrift ingediend. Het beroepschrift wordt hier samengevat en van een reactie voorzien. Bij de beroepen in paragraaf 2.19, 2.25 en 2.33 zal verwezen worden naar de beantwoording die hier gegeven wordt.

Bouwwoede
Appellanten vrezen, ondanks hun ingediende zienswijze en de beantwoording daarvan, dat het bestemmingsplan nog steeds te veel bouwmogelijkheden bevat waardoor optoppingen nog steeds mogelijk blijven.

Reactie Bouwwoede
De vrees is ongegrond. Het bestemmingsplan leidt per saldo juist tot een beperking van de bouwmogelijkheden. Voor de beantwoording van dit beroep en een uitleg (op hoofdlijnen) van de bouwregels in het bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 1 van dit verweer, onder het kopje "Bouwdynamiek".

Ontbreken goothoogte
Appellanten zijn van mening dat het bestemmingsplan duidelijke regels moet bevatten om optoppingen te voorkomen. Naar oordeel van appellanten is het niet acceptabel dat het bestemmingsplan geen maximale goothoogte vastlegt. Appellanten zijn van mening dat het samenspel tussen maximale goot- en bouwhoogten, rooilijnen en bouwvlakken noodzakelijk zijn om bescherming te bieden aan bestaande bebouwing en het bouwen van nieuwe bouwmassa te reguleren. Appellanten menen dat enkel het opnemen van een maximale bouwhoogte en bescherming via de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie onvoldoende is.

Appellanten menen dat het systeem van een maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding, zoals ook in het oude bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt uit 2011 was gedaan meer bescherming biedt.

Appellanten kunnen zich tot slot niet vinden in het feit dat de raad met de vaststelling van dit bestemmingsplan ten dele het interne advies van afdeling Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam niet opgevolgd heeft.

Reactie ontbreken goothoogte

Voor de beantwoording van dit deel van het beroep wordt allereerst verwezen naar hoofdstuk 1 van dit verweer, onder het kopje Algemene thema's, wijzigingen bouwmogelijkheden, subkopje "beschermen cultuurhistorische waarden en bepalen goot- en bouwhoogtes".

Zoals de raad ook in de nota van beantwoording zienswijzen heeft gesteld biedt het opnemen van een maximale bouwhoogte in combinatie met de opgenomen dubbelbestemmingen Waarde – Cultuurhistorie voldoende bescherming van de cultuurhistorische waarden die in het gebied aanwezig zijn. De raad heeft geoordeeld dat de opgenomen regeling een goede balans is tussen het bieden van bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden en het bieden van enkele (kleine) uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bebouwing. Daarbij wijst de raad erop dat er geen verplichting geldt om voor elk perceel maximale goothoogtes vast te leggen.

De raad heeft het advies van de Afdeling Monumenten en Archeologie waar appellanten op wijzen (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan) ook bewust niet volledig overgenomen voor wat betreft de goothoogte. De Afdeling Monumenten en Archeologie heeft de raad aanbevolen om:
(…) de bestaande bouwhoogtes vast te leggen, alsmede de goot- en nokhoogtes.

In de rest van het advies gaat de Afdeling Monumenten en Archeologie niet expliciet in op het belang van een maximale bouwhoogte naast een maximale goothoogte. De raad heeft in de plantoelichting voldoende onderbouwd waarom in dit geval niet overal is gekozen voor het vastleggen van maximale goothoogtes. De raad heeft dus gemotiveerd waarom het de aanbeveling niet heeft overgenomen. Dit betekent niet dat het plan niet strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Plan Zuid
Appellanten zijn van mening dat in de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie een directe verwijzing naar het beschermd stadsgezicht Plan Zuid had moeten worden gemaakt en de te beschermen waarden beschreven hadden moeten worden.

Daarnaast wijzen appellanten erop dat het bestemmingsplan voor sommige panden geen bescherming voor de achterzijde van de kappen bevat.

Reactie Plan Zuid
In paragraaf 7.4 van de plantoelichting is, conform artikel 3.1.6 vijfde lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening, beschreven op welke manier met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. De raad acht het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk om in de planregels te verwijzen naar het beschermd stadsgezicht. Alle panden die binnen het beschermd stadsgezicht vallen hebben de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 2 gekregen. Hiermee zijn de gevels beschermd tegen sloop en is er een verbodsbepaling opgenomen om het wijzigen van het kapprofiel tegen te gaan. De raad is van mening dat de aanwezige waarden voldoende beschermd zijn.

Een aanvullende regeling om de achterzijde van de panden te beschermen, zoals appellant wenst, acht de raad vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk.

Ontbreken vangnetbepaling goothoogtes
Appellant is van mening dat een vangnetbepaling gelijk aan de strekking van artikel 41.1 van de regels opgenomen had moeten worden voor het geval er geen goothoogte ter plaatse opgenomen is.

Reactie ontbreken vangnetbepaling goothoogtes
De vangnetbepaling waar appellant om vraagt is in dit bestemmingsplan niet nodig. Zoals onder het kopje 'ontbreken goothoogtes' reeds is aangegeven is het een bewuste keuze van de raad om niet standaard met maximale goothoogtes te werken. Dit heeft, zoals ook in hoofdstuk 1 van dit verweer is gezegd, te maken met de bescherming via de dubbelbestemmingen Waarde – Cultuurhistorie. Daar waar in een enkel geval geen sprake is van een dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie is wel een goothoogte vastgelegd. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan is er een extra controle uitgevoerd waaruit blijkt dat alle panden zonder dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie een maximum goot- en bouwhoogte hebben gekregen. Deze controle heeft ervoor gezorgd dat de betreffende vangnetbepaling een overbodige regel zou worden. De raad heeft daarom in redelijkheid van het opnemen van een vangnetbepaling kunnen afzien.

Sloopvergunningstelsel
Appellant stelt dat onduidelijk is wat het toetsingskader is voor een vervangende omgevingsvergunning bij een sloopvergunning. Bij deze vervangende omgevingsvergunning ontbreekt volgens appellant een kader voor de nieuw te realiseren bouwmassa zoals een goot- en bouwhoogte.

Reactie sloopvergunningstelsel
Appellant kan niet in deze stelling worden gevolgd. Uit de planregels blijkt overduidelijk welke afmetingen moeten worden aangehouden in geval van sloop-nieuwbouw. Er gelden maximale bouwhoogtes en bij de afzonderlijke enkelbestemmingen is duidelijk vastgelegd dat wordt aangesloten bij (kort gezegd) de situatie die is gerealiseerd of op grond van een (reeds afgegeven) omgevingsvergunning kan worden gerealiseerd. Niet valt in te zien waarom de gekozen regeling in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 41.6
Volgens de Nota van wijzigingen is onder de algemene bouwregels artikel 41.6 toegevoegd omtrent bestaande aanbouwen. Appellant merkt op dat deze tekst niet terug te lezen is in het bestreden besluit.

Reactie artikel 41.6
Appellant heeft gelijk dat de tekst uit de nota van wijzigingen niet terug te lezen is in het bestemmingsplan. Deze regeling is voorafgaand aan de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie namelijk nog gewijzigd en op een andere plek in de regels terecht gekomen. In de bouwregels bij nagenoeg alle enkelbestemmingen is het volgende lid toegevoegd:
"In afwijking van het bepaalde onder a en b geldt dat achter de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw uitsluitend de bebouwing is toegestaan zoals die is gerealiseerd of kan worden

gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Deze bebouwing mag niet worden vergroot of verhoogd, met inbegrip van ondergeschikte onderdelen van gebouwen (zoals hekwerken).”
Deze regel beoogt op een duidelijkere wijze te regelen wat artikel 41.6 had moeten regelen. De wijziging is in de regels doorgevoerd, maar per abuis is de nota van wijzigingen daar niet meer op aangepast. Appellant is hierdoor niet benadeeld, aangezien de gekozen oplossing materieel tot hetzelfde (door appellant gewenste) resultaat leidt. Dit is dan ook geen reden om het bestemmingsplan te vernietigen.

Artikel 44.1 onder 4
Appellant mist een motivering waarom de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 44.1 onder 4 is toegevoegd aan de regels. Appellant geeft daarbij aan dat deze regel niet in het oude bestemmingsplan was opgenomen.

Reactie artikel 44.1 onder 4
Het betreffende artikellid luidt:

Het bevoegd gezag kan in afwijking van de regels van dit plan een omgevingsvergunning verlenen voor: (…) het overschrijden van de in de regels toegestane maximale goot- en bouwhoogten met maximaal 1,5 meter;

Zoals in hoofdstuk 1 van dit verweer, onder het kopje “aanleiding nieuw bestemmingsplan” is aangegeven is een van de doelen van dit bestemmingsplan om te komen tot een meer uniforme regeling voor heel Amsterdam. Met name in de Algemene regels van het bestemmingsplan wordt getracht om zoveel mogelijk met een set regels te werken die voor de hele gemeente gelden. Artikel 44 is in zijn geheel in overeenstemming met de uniforme regeling die de raad wenst.

Anders gezegd: de raad acht een afwijkmogelijkheid voor goot- en bouwhoogtes van maximaal 1,5 meter voor het plangebied in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft de verwijzing naar het voorgaande plan wijst de raad erop dat daarin ook een soortgelijke afwijkmogelijkheid was vastgelegd in artikel 25, vijfde lid voor afwijkingen tot maximaal 1,2 meter. Verder was in artikel 25, zesde lid, van die planregels vastgelegd dat een afwijkvergunning voor een extra bouwlaag tot maximaal 3 meter mogelijk was. De in dit bestemmingsplan vastgelegde afwijkmogelijkheid is daarmee beperkter dan die uit het voorgaande bestemmingsplan. De stelling dat het voorgaande bestemmingsplan geen afwijkmogelijkheid bevatte is onjuist.

Artikel 41.2 onder b
Appellant stelt dat onduidelijk is waar de verruiming in artikel 41.2 onder b op is gebaseerd en hoe zich deze verruiming verhoudt tot artikel 44.7.

Reactie artikel 41.2 onder b

Het is de raad niet duidelijk wat appellant bedoelt met artikel 44.7. De planregels bevatten geen artikel 44.7. Indien en voor zover appellant hiermee doelt op artikel 44.1 aanhef en onder a onder 7 geldt het volgende. Dat artikellid luidt:

Het bevoegd gezag kan in afwijking van de regels van dit plan een omgevingsvergunning verlenen voor: (...) 7. het overschrijden van bouwvlak-, aanduidings- en bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2 meter of ten behoeve van erkers, serres, uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, met uitzondering van locaties waar laad- en losactiviteiten plaatsvinden;

Deze regeling is vergelijkbaar met artikel 25, vierde lid, van de planregels van het voorgaande plan:

"Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het dagelijks bestuur bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van: (...) 4. het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2 meter voor erkers, serres, uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;"

Dat het voorgaande bestemmingsplan geen soortgelijke regeling bevatte en dat dit bestemmingsplan tot een verdere verruiming van het uitbouwen richting de achtergevel leidt is dus onjuist.

Voor wat betreft de regeling in artikel 41.2 onder b geldt het volgende. Dat artikellid luidt:

"Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van: (...) b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt; (...)"

De raad acht het in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening om voor dergelijke (beperkte) overschrijdingen een algemene bouwregel vast te leggen. Appellant onderbouwt niet waarom de raad niet in redelijkheid deze regel heeft kunnen vaststellen.

2.13 [redacted]

Dit beroep gaat over twee adressen, per adres wordt een samenvatting en reactie gegeven. Daarnaast worden twee beroepsgronden algemeen benoemd, dit verweer gaat eerst in op de algemene beroepsgronden.

Strijd met Fair play
Appellant is van mening dat de gemeenteraad heeft gehandeld in strijd met het beginsel van fair play omdat appellant pas op 28 juni 2022 vernomen heeft dat de raadscommissievergadering was verplaatst van 30 naar 29 juni 2022. Daarmee was het voor appellant niet meer mogelijk om fysiek

in te spreken aangezien insprekers zich 48 uur voor de vergadering moeten aanmelden om in te spreken. Daarnaast is appellant van mening dat het fair play beginsel ook is geschonden vanwege het feit dat er slechts drie insprekers zijn uitgenodigd om fysiek in te spreken. Appellant is van mening dat zij evident in hun belangen zijn geschaad en het bestemmingsplan om die reden vernietigd dient te worden.

Reactie strijd met fair play
Bij brief van 16 juni 2022 (zie bijlage 3) is aan alle indieners van zienswijzen bekend gemaakt dat het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 13 juli 2022 op de agenda kwam te staan. Op dat moment stond de datum van de raadscommissievergadering vast op 30 juni 2022. Vanaf het moment dat de brief van 16 juni 2022 is ontvangen kon men zich aanmelden om in te spreken in de raadscommissievergadering. De brief waarin wordt medegedeeld dat de raadscommissievergadering is verplaatst naar 29 juni 2022 is op 23 juni 2022 verzonden (zie bijlage 3). Appellant stelt dat zij deze brief pas op 28 juni heeft ontvangen. Uit het gegeven dat andere partijen zich voor 28 juni 2022 hebben aangemeld om in te spreken, maakt de gemeenteraad op dat het niet is uitgesloten dat appellant eerder kennis had kunnen nemen van de brief. Daarbij komt dat appellant 9-10 dagen de tijd heeft gehad sinds 17 juni 2022 om zich aan te melden als inspreker.
Tot slot wijst de raad erop dat reeds in de eerste brief (16 juni 2022) die appellant ontvangen heeft, aangegeven wordt dat de exacte datum en tijd van de raadscommissievergadering via het raadsinformatiesysteem (www.amsterdam.raadsinformatie.nl) bekend gemaakt wordt. De raad is dan ook van mening dat het fair play beginsel niet is geschonden omdat in de eerste brief reeds aangekondigd is wanneer de vergadering plaats zou vinden en op welke wijze insprekers zich konden melden.

Ten aanzien van het aantal insprekers van maximaal drie insprekers per agendapunt merkt de raad op dat zij dit heeft vastgelegd in het regelement van orde. Het regelement van orde staat niet ter discussie in deze rechtszaak en kan daarom geen vernietiging van het bestemmingsplan tot gevolg hebben.

Ten aanzien van de mening van appellant dat haar belang evident is geschaad merkt de raad het volgende op. Appellant heeft weliswaar niet fysiek kunnen inspreken in de raadsvergadering, maar heeft wel een zienswijze tegen het bestemmingsplan ingediend én heeft haar inspraakreactie schriftelijk met de griffie gedeeld. De griffie heeft deze inspraakreactie voorafgaand aan de raadscommissievergadering met alle raadsleden gedeeld. (zie bijlage 4) De raad heeft zowel van de volledige zienswijzen en beantwoording daarvan als de inspraakreactie kennis genomen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Ook heeft appellant in beroep geen andere beroepsgronden aangedragen dan de onderwerpen die reeds in de zienswijze zijn beschreven.

Gelezen bovenstaande mogelijkheden tot het kenbaar maken van haar bezwaren ziet de raad niet waarom het belang van appellant evident geschaad zou zijn. Appellant onderbouwd dit verder niet. De raad is dan ook van mening op dat er geen sprake is van een schending is van het fair play beginsel en dat er ook geen sprake is van belangen die geschaad zijn.

Strijd met inspraakrechten
In aanvulling op de strijd met fair play merkt appellant ook op dat er sprake is van strijd met inspraakrechten. Appellant is van mening dat de gebreken in de inspraakfase van de besluitvorming heeft geleid tot een schending van de inspraakrechten van appellant. Immers artikel 6 van het Verdrag van Aarhus bepaalt dat: *"het betrokken publiek wordt, bij openbare bekendmaking of, indien van toepassing, individueel, vroegtijdig in een milieu-besluitvormingsprocedure, en op adequate, tijdige en doeltreffende wijze geïnformeerd."* In dit artikel wordt onder meer gesteld dat de beoogde procedure alsmede de mogelijkheden voor inspraak voor het publiek bekend gemaakt wordt. Appellant meent dat zij niet vroegtijdig, adequaat en op doeltreffende wijze is geïnformeerd over de beoogde procedure.
Daarnaast wijst appellant op artikel 8 van het Verdrag van Aarhus waarin staat dat naar behoren rekening gehouden moet worden met het resultaat van de inspraak. Appellant is van mening dat de beantwoording van haar zienswijze te summier is en appellant meent dat haar schriftelijke inspraakreactie niet bij de vergaderstukken behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft gezeten. Derhalve meent appellant dat de raad geen kennis heeft genomen van haar reactie en dat op deze manier niet naar behoren rekening is gehouden met het resultaat van de inspraak. Appellant meent dat op basis van vaste rechtspraak een dergelijke gebrek in de inspraakprocedure geen ruimte voor herstel bestaat.

Reactie strijd met inspraak
Zoals ook bij de reactie op 'strijd met fair play' is aangegeven is de schriftelijke inspraakreactie van appellant voorafgaand aan de vergadering gedeeld met alle raadsleden. De raad was dus wel degelijk op de hoogte van het standpunt van appellant. Daarnaast merkt de raad op dat het enkele feit dat niet alle onderwerpen in de Nota van beantwoording zienswijzen uitvoerig besproken zijn, niet betekent dat de raad daaromtrent geen afweging heeft gemaakt. In dit kader verwijzen wij naar uw uitspraak van 1 september 2021 r.o. 3.1 (ECLI:NL:RVS:2021:1967).

Voor zover appellant meent dat er sprake is van schending van de inspraakrechten op grond van het verdrag van Aarhus merkt de raad op dat er vaste jurisprudentie geldt ten aanzien van de wijze waarop de raad invulling moet geven aan de verplichtingen die voortvloeien uit het verdrag van Aarhus. Uit onder andere uw uitspraak van 6 juli 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:1907) blijkt dat als het bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb er sprake is van een correcte omzetting van de inspraakverplichtingen die voortvloeien uit het Verdrag van Aarhus. Het bestemmingsplan is geheel conform afdeling 3.4 Awb voorbereid. De raad meent daarom dat er geen sprake is van strijd met inspraakrechten.

Pieter Baststraat 5
Gebruik tuin
Appellant is van mening dat de planregel onder artikel 22.3.1 sub a onduidelijk is. Het is appellant niet duidelijk wat onder 'perceel' moet worden verstaan nu dit begrip niet gedefinieerd is in de regels. Daarnaast merkt appellant op dat uit deze regel niet blijkt of het gebruik van een aanbouw enkel voor de feitelijke situatie geldt of ook voor het planologische legale gebruik.

Daarnaast meent appellant dat door het ontbreken van de bijgebouwen op de verbeelding er geen sprake is van positief bestemmen van de legale situatie. Appellant stelt verder dat alleen voor

nieuwe erfbebouwing een motivering is opgesteld waarom de regeling voor vergunningvrij bouwen wordt ingeperkt. Voor bestaande bebouwing die is wegbestemd geldt deze motivering niet. Dit is ook in strijd met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens.

De gekozen systematiek van alle bijbehorende bouwwerken bestemmen met een functie tuin en de daarbij behorende specifieke regels is in zijn aard rechtsonzeker. Appellant meent dat het niet duidelijk is wat bestaand legale bebouwing en gebruik is ten tijde van het in werking treden van het plan, terwijl bij een geschil de bewijslast bij de eigenaar ligt.

Reactie gebruik tuin
De raad heeft bij het vaststellen van het bestemmingsplan een zekere mate van vrijheid in de wijze waarop het bestemmingsplan wordt opgesteld. De raad heeft daarmee de keuze gemaakt om bijgebouwen niet op de verbeelding op te nemen, maar toe te staan via de bestemming tuin door middel van bouw- en gebruiksregels. Daarmee is de bestaande legale situatie nog steeds positief bestemd. Juist door het gebruik van bijgebouwen via de gebruiksregels te regelen is er geen sprake van rechtsonzekerheid.

Ten aanzien van de betekenis van het woord perceel heeft de raad het niet noodzakelijk gevonden dit begrip te definiëren in de planregels. De tuin hoort feitelijk bij een op het perceel aanwezige gebouw. Het is evident dat het 'hoofdgebouw' uit artikel 22.3.1 ziet op het hoofdgebouw waar de tuin feitelijk bij hoort. Met andere woorden: als het hoofdgebouw ten behoeve van een sportschool mag worden gebruikt, is het gebruik van de tuin (en de daar (legaal) aanwezig aanbouw) door de sportschool ook toegestaan.

Voor wat betreft de regeling voor vergunningvrij bouwen merkt de raad op dat bestaande legaal aanwezige bebouwing niet is 'wegbestemd', zoals hiervoor ook is onderbouwd. Alleen al daarom slaagt de beroepsgrond over artikel 1 van het Eerste Protocol niet.

Voor zover appellant aangeeft niet uit de regel te kunnen opmaken of het gaat om de feitelijke situatie of planologisch legaal gebruik merken wij op dat het logischerwijs gaat om planologisch legaal gebruik.

Bouwhoogte
Appellant geeft aan dat de raad de bouwhoogte heeft verlaagd van 16,5 naar 15,5 meter. Appellant kan zich daar niet in vinden omdat appellant van mening is dat het hekwerk onderdeel uitmaakt van het gebouw en het gebouw derhalve 16,5 meter hoog is.

Reactie bouwhoogte
De raad wijst op artikel 2.2 van de planregels waaruit volgt dat ondergeschikte bouwonderdelen niet worden meegenomen bij het berekenen van de bouwhoogte. Het hekwerk van appellant betreft een ondergeschikt bouwdeel en is derhalve niet meegerekend tot de bouwhoogte van het gebouw.

Sportschool

Appellant is van mening dat het begrip sportschool te beperkt is. Appellant vindt dat met de opgenomen definitie enkel aan de lichamelijk conditie gewerkt mag worden en niet ook aan de geestelijke conditie. Yogalessen vallen daarmee volgens appellant buiten de reikwijdte van het begrip, terwijl deze wel onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering van menig sportschool.

Reactie sportschool
Volgens de Van Dale is yoga: "een leer uit India die zegt hoe je met meditatie, ademhalingsoefeningen en concentratie je lichaam en geest kunt ontspannen". Nu uit de betekenis van het begrip yoga valt af te lezen dat het een leer is die op zowel lichaam als geest van toepassing is, kunnen wij niet anders concluderen dat bij yogalessen ook aan de lichamelijke conditie gewerkt wordt. Een yogastudio kan dan ook in een sportschool uitgeoefend worden.

Indien en voor zover de Afdeling van oordeel is dat een yogastudio niet onder de definitie van sportschool in artikel 1.85 van de planregels valt, verzoekt de raad de Afdeling om zelf voorziend aan artikel 1.85 toe te voegen "(…) en/of een yogastudio."

Shortstay
Appellant is bezig de bovenverdiepingen van het betreffende pand te verbouwen naar woningen en wil graag de mogelijkheid hebben om deze als shortstay te verhuren. Appellant verwijst dan ook naar een verkregen vergunning voor de verbouw.

Reactie shortstay
De gemeente voert inmiddels al een aantal jaren een zeer terughoudend beleid ten aanzien van het toestaan van nieuwe locaties voor shortstay. Dit is terug te lezen op de website van de gemeente (https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/shortstaybeleid/). Dat appellant een bouwvergunning voor de bouw/verbouw van twee woningen ter plaatse heeft gekregen doet niets af aan het feit dat de raad shortstay niet wenselijk vindt en niet faciliteert. In de bestaande woningbouw kan shortstay alleen worden uitgevoerd als daar een tijdelijke woningonttrekking op basis van de Huisvestingswet voor is afgegeven. Sinds 14 januari 2014 worden geen nieuwe vergunningen voor shortstay in de bestaande woningbouw meer afgegeven.

Ondersteunende horeca
Appellant meent dat het aanpassen van de regeling voor ondersteunende horeca ten opzichte van het oude bestemmingsplan (2011) niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie ondersteunende horeca
Het bestemmingsplan dient te voldoen aan het gemeentelijk beleid zoals dat luidt ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan. Op basis van het horecabeleid (vastgesteld 2011) (zie bijlage 13) en het Besluit exploitatievergunningvrije ondergeschikte horeca (vastgesteld d.d. 19 februari 2015) (zie bijlage 10) zijn de regels voor ondersteunende horeca opgenomen in het bestemmingsplan. Waarom deze regels niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening zouden zijn wordt door appellant niet onderbouwd. Door te voldoen aan dit beleid wordt mogelijke overlast die horeca met zich mee kan brengen zo klein mogelijk gehouden. De raad is niet gehouden om dezelfde regeling vast te stellen als in het voorgaande bestemmingsplan. De

raad acht de mogelijkheid om uitsluitend (ondersteunende) horeca in de categorie 4B (alcoholvrije dranken/kleine etenswaren) toe te staan in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. De mogelijkheid om ondersteunende horeca in categorie 3 (café) en 4 (restaurant en/of eetcafé) toe te staan acht de raad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening vanwege de overlast die daarmee gepaard gaat. Dit is in de artikelsgewijze toelichting (paragraaf 8.2.3 van de toelichting) ook toegelicht.

Kleinschalige bedrijvigheid
Appellant is van mening dat ook in dit bestemmingsplan bedrijven tot en met categorie B toegestaan moeten worden omdat dit in het voorgaande bestemmingsplan ook het geval was.

Reactie kleinschalige bedrijvigheid
Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan heeft de raad de taak om een volledige (nieuwe) afweging te maken ten aanzien van het toekennen van functies aan locaties. De raad acht het niet wenselijk om andere bedrijven dan kleinschalige bedrijven toe te staan binnen dit plangebied. Grotere bedrijven dan wel zwaardere bedrijven leveren teveel negatieve impact op het woon- en leefklimaat ter plaatse op en zijn om die reden niet wenselijk. Met deze regeling is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast merkt de raad op dat er ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten in categorie B plaatsvinden op het perceel. Appellant wordt ons inziens dan ook niet (onaanvaardbaar) in haar gebruiksmogelijkheden beperkt. Zoals eerder in dit verweer al is opgemerkt kunnen in het algemeen geen blijvende rechten aan een bestemmingsplan worden ontleend. De raad mag op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Dat heeft de raad in dit geval gedaan.

Zakelijke dienstverlening
Appellant meent dat het verschil tussen het begrip zakelijke dienstverlening uit het oude bestemmingsplan (2011) en het begrip kantoor uit het bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022 een beperking voor appellant vormt.

Reactie zakelijke dienstverlening
De raad acht het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wenselijk om niet langer bedrijfsmatige dienstverlening toe te staan, maar de bestemming 'kantoor' met bijbehorende definitie te hanteren. De ruimtelijke gevolgen van de bestemming 'kantoor' hebben minder gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Daarnaast vloeit deze aanpassing voort uit het standaardiseren van begrippen binnen Amsterdamse bestemmingsplannen.

Jan van Goyenkade 7
Bouwhoogte
Appellant geeft aan dat een verlaging van de bouwhoogte naar 16 meter niet acceptabel is omdat er op het gebouw een liftschacht aanwezig is die 1 meter hoger is.

Reactie bouwhoogte

Een liftschacht is een ondergeschikt bouwdeel dat niet meegerekend wordt bij het bepalen van de maximale bouwhoogte van een gebouw. De bouwhoogte van 16 meter komt overeen met de feitelijke bouwhoogte van het hoofdgebouw.

Aanbouw
Appellant meent dat een bestaande aanbouw onder het overgangsrecht is geplaatst nu deze niet op de verbeelding is weergegeven, maar binnen de bestemming Tuin is gelegen.
Daarnaast vindt appellant dat er sprake is van schending van het gelijkheidsbeginsel omdat andere uitbouwen binnen het plangebied wel op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Reactie aanbouw
Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.13 eerste kopje "Reactie gebruik tuin".
Daarnaast merkt de raad op dat er geen sprake is van schending van het gelijkheidsbeginsel omdat enkele andere aanbouwen wel in de verbeelding zijn opgenomen. Er zijn drie redenen waarom een aanbouw wel op de verbeelding opgenomen zou worden, zoals valt af te lezen uit de toelichting, paragraaf 8.2.2., kopje bouwregels:
In de volgende gevallen zijn bijbehorende bouwwerken wel op de Verbeelding opgenomen:

- *Bestaande bijbehorende bouwwerken die hoger zijn dan 5 meter. Voor de herbouw van een bestaand bijbehorend bouwwerk dat hoger is dan 5 meter is namelijk altijd een omgevingsvergunning nodig.*
- *Indien er een zelfstandige functie is gevestigd in een bijgebouw, bijvoorbeeld een woning, een bedrijf of een maatschappelijke functie.*
- *Indien het bebouwd grondoppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan het bebouwd grondoppervlak van het hoofdgebouw waar het onderdeel van uitmaakt.*

Van deze situatie is in onderhavig geval geen sprake waardoor de raad zich op het standpunt heeft mogen stellen dat deze aanbouw past binnen de bestemming Tuin.

Shortstay
Appellant wenst de appartementen ter plaatse ook als shortstay te verhuren.

Reactie Shortstay
Voor de beantwoording van dit punt verwijzen wij naar de beantwoording onder 2.13 eerste kopje "shortstay".

Detailhandel
Ter plaatse is detailhandel niet meer mogelijk en daarom meent appellant dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorts vindt appellant dat een motivering voor deze inperking ontbreekt.

Reactie detailhandel
Het is de raad niet duidelijk waarom het wegbestemmen van een functie per definitie in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is in de toelichting van het bestemmingsplan, paragraaf 3.3.5 toegelicht waar in het plangebied detailhandel wenselijk is. De Jan van Goyenkade

is primair een woonstraat. Voor woonstraten is het volgende uitgangspunt in de toelichting opgenomen: "*De gebruiksrechten voor de niet-woonfuncties in de woonstraten worden daarom herzien. Er wordt in het nieuwe bestemmingsplan aangesloten bij de regeling voor niet-woonfuncties in woonstraten uit het nieuwe bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt. Dit betekent dat de gebruiksrechten voor detailhandel en consumentgericht dienstverlening komen te vervallen, uitgezonderd de panden waar al een winkel of dienstverlener is gevestigd.*" Nu ter plaatse van Jan van Goyenkade 7 geen bestaande detailhandel aanwezig is, is deze functie wegbestemd.

Ondersteunende horeca
Appellant is van mening dat ondersteunende horeca niet meer is toegestaan, terwijl dat wel had gemoeten op grond van het voorgaande bestemmingsplan. Volgens appellant moet ondersteunende horeca heden ten dage mogelijk zijn bij detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en kantoren.

Reactie ondersteunende horeca
Voor wat betreft het verweer op dit punt wordt verwezen naar de reactie bij ondersteunende horeca bij Pieter Baststraat 5.

Consumentgerichte dienstverlening en bedrijf
Appellant is het niet eens met de bestemming Kantoor – 3 aangezien daarmee de mogelijkheid voor consumentgerichte dienstverlening en bedrijf is komen te vervallen. Het is appellant niet duidelijk waarom deze functie is wegbestemd.

Reactie consumentgerichte dienstverlening en bedrijf
Op basis van de Nota van Uitgangspunten is bekeken welke bestemming op welk adres moet komen te liggen. Voor dit adres is gebleken dat de feitelijke situatie is vastgelegd. Een verdere verbreding van de bestemming doet afbreuk aan het karakter van de woonstraat. De raad vindt consumentverzorgende dienstverlening niet passend in een woonstraat. Een woonstraat is, zoals de term al aangeeft een straat waar (primair) gewoond wordt. De raad wil het rustige karakter van deze straten beschermen waardoor functies zoals consument verzorgende dienstverlening hier niet passend worden geacht.

2.14 [redacted]

Algemeen
Appellant schetst in haar beroep een gang van zaken omtrent de aankoop van de begane grond van Frans van Mierisstraat 115H. Tevens schetst appellant haar visie op het proces rondom de vaststelling van het bestemmingsplan. Appellant is van mening dat het bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid en in strijd is met de beleidsuitgangspunten voor de wijzigingen van het oude bestemmingsplan. Hiertoe voert appellant aan dat de bestemmingslegging ter plaatse onzorgvuldig is geweest.

Reactie algemeen

Ten aanzien van de aankoop van het pand en het toenmalige bestemmingsplan wijzen wij appellant er op dat ten tijde van de aankoop het voorbereidingsbesluit van kracht was. Daaraan had appellant al kunnen zien dat er een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding was. De Nota van Uitgangspunten en aanvullende nota van uitgangspunten zijn beide openbare documenten die door het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel zuid zijn vastgesteld. Deze documenten zijn dan ook op dat moment voor appellant raadpleegbaar geweest. Daarmee had appellant al een goed beeld kunnen krijgen van wat er in het plangebied mogelijk zou gaan veranderen. In die zin is de raad dan ook van mening dat er geen sprake is van een onzorgvuldige voorbereiding en ook geen sprake is van strijd met beleidsuitgangspunten.

Strijd artikel 1.2.1 Bro
Daarnaast meent appellant dat het bestemmingsplan op 11 en 12 oktober niet beschikbaar is geweest op ruimtelijkeplannen.nl en daarom in strijd is met artikel 1.2.1 van het Bro.

Strijd artikel 1.2.1 Bro
De strekking van artikel 1.2.1 Bro is dat het plan digitaal beschikbaar wordt gesteld. Dit is ook gebeurd. Dat het plan kortstondig niet te zien is geweest betekent niet dat de belangen van appellant geschaad zijn. Appellant krijgt op grond van de wet 6 weken de tijd om een beroep in te dienen, maar heeft zelf verzocht om een aanvullende termijn. Dat het plan in deze aanvullende periode kortstondig niet raadpleegbaar geweest zou zijn, laat niet onverlet dat het plan rechtskracht heeft en op de juiste wijze is vastgesteld en gepubliceerd. Zoals appellant zelf ook aangeeft stond het plan nog voordat zijn aanvullende termijn voor het indienen van beroep weer online. Het betreft enkel een onregelmatigheid waardoor het plan kortstondig niet zichtbaar is geweest. Dit kan niet leiden tot vernietiging van het bestemmingsplan.

Voorheen geldend bestemmingsplan
Appellant heeft het pand aangekocht met de gedachte om ter plaatse zowel een bedrijfsactiviteit als wonen te realiseren, mede gelet op het toenmalige bestemmingsplan Museumkwartier uit 2011.

Voorheen geldend bestemmingsplan
Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de reactie onder het kopje algemeen van dit beroep (2.14). Het was appellant kort gezegd duidelijk (althans het had appellant gelet op het voorbereidingsbesluit duidelijk kunnen zijn) dat er voor het perceel een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding was. Dat appellant er toch voor heeft gekozen om tot aankoop van het perceel over te gaan komt voor zijn rekening en risico.

Nota van uitgangspunten
Vervolgens geeft appellant aan dat zij van mening is dat de bestemmingslegging ter plaatse niet in lijn is met de Nota van uitgangspunten en aanvullende nota van uitgangspunten. Appellant maakt in haar beroep enkele verwijzingen naar de betreffende zinsneden waarmee het bestemmingsplan niet in overeenstemming zou zijn met de nota van uitgangspunten en aanvullende nota van uitgangspunten.

Reactie nota van uitgangspunten

Allereerst geven wij aan dat de uitsneden die appellant toegevoegd heeft aan zijn beroep niet de juiste uitsneden voor het betreffende pand is. Appellant heeft uitsneden toegevoegd over hoe het Dagelijks Bestuur wil omgaan met kantoorpanden, terwijl het hier geen kantoorpand betreft. De geldende bestemming is 'Gemengd – 4' en niet 'Kantoor'. Ter plaatse is op de begane grond een veelheid van functies waaronder kleinschalige bedrijvigheid toegestaan en op de hoger gelegen verdiepingen zijn woningen toegestaan. Dit is volledig in lijn met de Nota van Uitgangspunten voor dit perceel, ter weten:
"Op de begane grond worden detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, galeries, kleine kantoren en kleine bedrijven toegestaan. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Bestaande horeca wordt positief bestemd. Voor alle niet-woonfuncties geldt een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m2 per vestiging."

Geen verzoek tot planherziening
Appellant stelt dat niet is verzocht om aanpassing van het bestemmingsplan en dat de raad zonder onderbouwing de mogelijkheid voor wonen heeft wegbestemd.

Reactie geen verzoek tot planherziening
Zoals hiervoor al is onderbouwd, gold er ten tijde van de aankoop door appellant een voorbereidingsbesluit. Het had appellant duidelijk kunnen zijn dat de raad een bestemmingsplan in voorbereiding had. De stelling van appellant dat de raad het bestemmingsplan niet had mogen herzien omdat appellant daar niet om gevraagd heeft volt de raad niet. Zoals ook uit hoofdstuk 1 van dit verweer blijkt wenst de raad een actueel juridisch planologisch kader te hebben voor inwerkingtreding van de Omgevingswet. De raad heeft daar een groter belang aan toegekend dan een individueel belang om niet te herzien.

2.15 [redacted]

Appellant geeft aan dat de bebouwing in de tuin bij Ruysdaelstraat 110 in het oude bestemmingsplan een bouwvlak met woonbestemming had. In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak verdwenen terwijl er een omgevingsvergunning aanvraag was gedaan voor de bebouwing binnen het oude bouwvlak. Appellant wenst het oude bouwvlak terug te zien in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie
Appellant heeft op 22 juli 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag is op 13 oktober 2021 geweigerd. In de weigering is toegelicht dat de aanvraag niet paste binnen het oude bestemmingsplan (Bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt, vastgesteld d.d. 25-05-2011). Ook buitenplans afwijken is in deze aanvraag beoordeeld, maar vanwege strijd met het afwijkingenbeleid heeft het bevoegd gezag besloten dat de strijdigheid niet met een vergunning opgeheven kan worden. Het voornemen past ook niet in het bestemmingsplan en is derhalve niet meegenomen.

2.16 [redacted]

[redacted] is van mening schade te leiden door het feit dat de bestemming Maatschappelijk op het pand is gelegd. Appellant is bang dat zij in de toekomst niet meer aan de bestemmingsomschrijving kan voldoen en derhalve haar eigen pand zou moeten verlaten. Daarbij geeft appellant aan dat maatschappelijke voorzieningen primair gericht zijn op bewoners uit de omgeving. Appellant is een landelijk en internationaal genootschap dat niet alleen bewoners uit de wijk aantrekt. Daarnaast geeft appellant aan dat het aantal leden sinds de ingebruikneming van het pand meer dan gehalveerd is en dat het merendeel van de leden ouder is dan 65 jaar. Appellant geeft aan dat het financieel niet mogelijk is om het pand te exploiteren met een maatschappelijke doelstelling onder meer vanwege de stijging van gemeentelijke belastingen en gestegen energiekosten.

Reactie
Het is ons niet duidelijk waarom de stichting niet langer zou voldoen aan de maatschappelijke bestemming/bestemmingsomschrijving. Zoals uit het beroep is af te lezen betreft het een religieus genootschap dat onder andere religieuze bijeenkomsten organiseert. Volgens de raad past dit binnen de bestemmingsomschrijving van maatschappelijke voorzieningen waarbinnen de religieuze functie staat benoemd. Uit het beroep leiden wij niet af dat appellant van mening is haar activiteiten dusdanig te wijzigen dat dit niet meer binnen de bestemmingsomschrijving zou passen. Indien dit wel het geval is, zal op dat moment gekeken moeten worden of nieuwe activiteiten passen binnen de bestemming Maatschappelijk. Het is ons ook niet duidelijk waar de zorg van appellanten vandaan komt dat een maatschappelijke voorziening primair wijkgebonden moet zijn. Het woord primair sluit maatschappelijke functies met een groter bereik dan haar eigen wijk niet uit. Dit is ook niet het doel van deze bestemming.

In de toelichting van het bestemmingsplan, paragraaf 3.4.1 maatschappelijke voorzieningen is het volgende uitgangspunt opgesteld: "*Panden die geheel in gebruik zijn als maatschappelijke voorziening krijgen maatschappelijke bestemming en kunnen niet worden omgezet naar een andere functie. Het vloeroppervlak van deze maatschappelijke voorzieningen wordt niet gelimiteerd."* Ter plaatse van Stadhouderslaan 8 is sprake van een gebouw dat volledig in gebruik is als maatschappelijke voorziening.
In de Nota van Uitgangspunten, paragraaf 5.2 staat ook nog de volgende nadere toelichting:
"Gemeente en bewoners delen de wens om het huidige aanbod aan maatschappelijke voorzieningen te behouden. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om maatschappelijke voorzieningen te beschermen. Hierdoor wordt voorkomen dat maatschappelijke functies worden omgezet naar functies die meer geld opleveren, zoals bijvoorbeeld woningen. Deze panden krijgen in het nieuwe bestemmingsplan ook een maatschappelijke bestemming. "

Hiermee is de keuze van de raad voor het opnemen van een maatschappelijke bestemming onderbouwd.

Voor wat betreft het betoog dat het bestemmingsplan tot schade leidt, omdat appellant het perceel nu niet meer kan verkopen en verhuizen naar een nieuwe locatie, geldt dat de raad dit in de belangenafweging heeft meegenomen. De beweerdelijke schade die appellant vreest te zullen

lijden, acht de raad niet van doorslaggevende betekenis. De raad heeft aan het perceel de bestemming toegekend die in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van de opmerkingen over gemeentelijke belastingen ziet de raad niet in wat de relevantie van die opmerking is in deze beroepsprocedure.

2.17 [redacted]

Appellant geeft aan dat er een ambtelijke toezegging lag een omissie in de verbeelding te herstellen en dat appellant hier geen zienswijze voor hoefde in te dienen. Appellant wenst op zijn gehele perceel aan de Johannes Vermeerstraat 26 een bestemming wonen met een bouwhoogte van 13 meter te krijgen. Daarnaast geeft appellant aan dat de strook naast zijn woning verkeerd is bestemd en ingetekend. Ook deze omissie wenst appellant aangepast te zien worden.

Reactie
Zoals in het eerdere contact tussen appellant en gemeente is gebleken, is hier sprake van een vergissing van de gemeente. Zoals appellant terecht aangeeft is de feitelijke situatie verkeerd op de verbeelding weergegeven. Wij zijn bereid om (zoals ook onze bedoeling is geweest bij de vaststelling van dit plan) de bestemming van Johannes Vermeerstraat 26 aan te passen conform de bestaande situatie, namelijk het gehele perceel te voorzien van een woonbestemming met een bouwhoogte van 13 meter. De raad zal dit door het nemen van een herstelbesluit aanpassen.

Voor zover het verzoek van appellant ziet op het pand van zijn buren zijn wij niet voornemens hier een aanpassing door te voeren. De eigenaar van dit pand heeft geen zienswijze en geen beroep ingediend, waardoor wij geen noodzaak zien het planologische regime bij Johannes Vermeerstraat 28 te herzien. Indien en voor zover appellant hiermee opkomt voor de belangen van zijn buren, wijst de raad erop dat het relativiteitsvereiste aan een vernietiging van het bestemmingsplan op deze grond in de weg staat.

Kort en goed: de raad is bereid om het bestemmingsplan voor het perceel van appellant te herzien, maar ziet geen enkele aanleiding om het bestemmingsplan voor wat betreft het perceel Johannes Vermeerstraat 28 te herzien.

2.18 [redacted]

Fair play beginsel
Appellant is niet tijdig geïnformeerd over de datum van de vergadering van de raadscommissie. Daarmee is appellant van mening dat gehandeld is in strijd met het beginsel van fair play. Appellant is van mening dat hij is benadeeld en daarom het vaststellingsbesluit vernietigd dient te worden.

Reactie fair play

Bij brief van 16 juni 2022 (zie bijlage 3) is aan alle indieners van zienswijzen bekend gemaakt dat het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 13 juli 2022 op de agenda kwam te staan. Op dat moment stond de datum van de raadscommissievergadering vast op 30 juni 2022. Vanaf het moment dat de brief van 16 juni 2022 is ontvangen kon men zich aanmelden om in te spreken in de raadscommissievergadering. De brief waarin wordt medegedeeld dat de raadscommissievergadering is verplaatst naar 29 juni 2022 is op 23 juni 2022 verzonden (zie bijlage 3). Appellant stelt dat zij deze brief pas op 28 juni heeft ontvangen. Uit het gegeven dat andere partijen zich voor 28 juni 2022 hebben aangemeld om in te spreken, maakt de gemeenteraad op dat het niet is uitgesloten dat appellant eerder kennis had kunnen nemen van de brief. Daarbij komt dat appellant 9-10 dagen de tijd heeft gehad sinds 17 juni 2022 om zich aan te melden als inspreker.
Tot slot wijst de raad erop dat reeds in de eerste brief (16 juni 2022) die appellant ontvangen heeft, aangegeven wordt dat de exacte datum en tijd van de raadscommissievergadering via het raadsinformatiesysteem (www.amsterdam.raadsinformatie.nl) bekend gemaakt wordt. De raad is dan ook van mening dat het fair play beginsel niet is geschonden omdat in de eerste brief reeds aangekondigd is wanneer de vergadering plaats zou vinden en op welke wijze insprekers zich konden melden.

Ten aanzien van het aantal insprekers van maximaal drie insprekers per agendapunt merkt de raad op dat zij dit heeft vastgelegd in het regelement van orde. Het regelement van orde staat niet ter discussie in deze rechtszaak en kan daarom geen vernietiging van het bestemmingsplan tot gevolg hebben.

Ten aanzien van de mening van appellant dat haar belang is geschaad merkt de raad het volgende op. Appellant heeft weliswaar niet fysiek kunnen inspreken in de raadsvergadering, maar heeft wel een zienswijze tegen het bestemmingsplan ingediend én heeft haar inspraakreactie schriftelijk met de griffie gedeeld. De griffie heeft deze inspraakreactie voorafgaand aan de raadscommissievergadering met alle raadsleden gedeeld. (zie bijlage 4) De raad heeft zowel van de volledige zienswijzen en beantwoording daarvan als de inspraakreactie kennis genomen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Ook heeft appellant in beroep geen andere beroepsgronden aangedragen dan de onderwerpen die reeds in de zienswijze zijn beschreven.

Gelezen bovenstaande mogelijkheden tot het kenbaar maken van haar bezwaren ziet de raad niet waarom het belang van appellant evident geschaad zou zijn. Appellant onderbouwd dit verder niet. De raad is dan ook van mening op dat er geen sprake is van een schending is van het fair play beginsel en dat er ook geen sprake is van belangen die geschaad zijn.

Vergunningen
Appellant schetst de situatie ter plaatse en geeft aan tussen 2016 en 2018 diverse vergunningen te hebben aangevraagd en verkregen. Appellant geeft aan dat ondanks hun zienswijzen deze vergunningen niet volledig correct verwerkt zijn in het bestreden besluit. Hieronder wordt per onderwerp aangegeven op welke punten de vergunningen volgens appellant niet juist verwerkt zijn.

Horeca
Appellant geeft aan dat het horecagedeelte op 17 maart 2016 is vergund. Appellant geeft aan dat de aangevraagde horeca voldoet aan de begripsbepaling voor zelfstandige horeca en dat de vergunning ziet op het exploiteren van zelfstandige horeca.
Op grond van de bestemming Gemengd – 6 die nu op het perceel rust blijkt enkel ondersteunende horeca toegestaan te worden. Appellant wenst alsnog de zelfstandige horeca uit de vergunning terug te zien in de regels van het bestemmingsplan.

Reactie horeca
Uit de vergunning mag appellant afleiden dat zelfstandige horeca is vergund. De raad gaat door het nemen van een herstelbesluit de vergunde situatie planologisch vastleggen.

Aanduiding specifieke vorm van gemengd 1
Appellant denkt dat de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' geen effect heeft omdat appellant deze aanduiding niet kan terugvinden in artikel 11.

Reactie aanduiding specifieke vorm van gemengd 1
Dit betoog mist feitelijke grondslag. Appellant gaat er kennelijk van uit dat er geen planregel is gekoppeld aan de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1'. Dat is onjuist. De aanduiding specifieke vorm van gemengd - 1 is opgenomen in artikel 44.3 overige binnenplanse afwijkingen.

Consumentverzorgende dienstverlening
Appellant geeft aan dat op grond van de verleende vergunning van 17 maart 2016 aan de maatschappelijke bestemming aanverwante 'consumentverzorgende voorzieningen' zijn aangevraagd en vergund. Appellant ziet deze consumentverzorgende dienstverlening niet terug in de regels die gelden op haar perceel en wenst dit aangepast te zien.

Appellant vult op dit punt aan dat hij van mening is dat de consumentverzorgende voorzieningen zoals die vergund zijn passen binnen de begripsbepaling voor 'maatschappelijke voorzieningen'. Indien de raad van mening is dat dit niet het geval is wenst appellant een specifieke aanduiding te ontvangen voor zowel consumentgerichte dienstverlening en een massagesalon.

Reactie consumentverzorgende dienstverlening
De raad is van mening dat ondergeschikte consumentverzorgende voorzieningen mogelijk zijn op basis van het begrip maatschappelijke voorzieningen, zoals beschreven in artikel 1.61 van de regels van het bestemmingsplan. Echter, uit de onderbouwing die onderdeel uitmaakt van de verleende vergunning had appellant mogen afleiden dat de consumentverzorgende dienstverlening niet enkel ondergeschikt hoeft te zijn. Dit valt af te lezen aan de tekst waarin is aangegeven dat de consumentverzorgende dienstverlening ook een buurtfunctie gaat krijgen. Daarmee past dat niet meer binnen het in het bestemmingsplan opgenomen begrip maatschappelijke voorzieningen. De raad gaat de vergunning via een herstelbesluit alsnog op een correcte wijze verwerken.

2.19 [redacted] en [redacted]

Voor de samenvatting en verweer van dit beroep wordt verwezen naar paragraaf 2.12 van dit rapport.

2.20 [redacted]

Appellant kan zich niet verenigen met de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van het ontbreken van een regeling voor het realiseren van dakterrassen. Appellant vraagt zich af welk probleem het college probeert op te lossen door het niet opnemen van een regeling ten behoeve van dakterrassen en dakhuisjes. Volgens appellant is het niet voldoende dat het college in dit geval verwijst naar het afwijkingen beleid van het stadsdeel. Appellant geeft hierbij aan dat het bestemmingsplan in strijd is met het beleid van de gemeente. Volgens appellant wenst het college dat staand beleid wordt verwerkt in een bestemmingsplan. Dat is in het geval van het afwijkingenbeleid niet gebeurd. Tot slot is appellant van mening dat het college het afwijkingenbeleid niet heeft getoetst aan de omgevingswet en niet heeft getoetst aan nieuwe Europese wetgeving die geldt voor ingrijpende verbouwingen waarvoor een verduurzamingsverplichting bestaat.

Reactie
Indien en voor zover appellant hiermee beoogt te bereiken dat in het hele plangebied dakterrassen worden toegestaan, stelt de raad zich op het standpunt dat het relativiteitsvereiste aan een vernietiging van het bestemmingsplan op deze grond in de weg staat. Voor zover appellant hiermee opkomt voor de mogelijkheid om op zijn eigen perceel een dakterras te realiseren geldt het volgende.

De raad heeft ervoor gekozen om dakterrassen en dakhuisjes niet binnenplans mogelijk te maken. De raad acht deze mogelijkheden niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, onder meer vanwege het woon- en leefklimaat van inwoners en de aantasting van cultuurhistorische waarden in het plangebied. Van een 'totaalverbod' op dakterrassen en dakhuisjes is echter geen sprake. Indien appellant een dakterras of dakhuisje wil realiseren, kan hij daarvoor altijd een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik aanvragen. Burgemeester en wethouders zullen vervolgens aan de hand van de criteria uit het afwijkingenbeleid beoordelen of die omgevingsvergunning kan worden verleend.

Indien en voor zover appellant hiermee het afwijkingenbeleid van het stadsdeelbestuur bestrijdt, merkt de raad op dat die beleidsregels in deze beroepsprocedure niet ter beoordeling voorliggen.

Voor wat betreft de verwijzing van appellant naar een procedure over openbaarmaking van documenten, merkt de raad op dat ook die procedure geen betrekking heeft op deze beroepsprocedure over het bestemmingsplan.

Tot slot merkt de raad op dat zij nog niet kan toetsen aan wetgeving die niet in werking is getreden.

2.21 [redacted]

Appellant is van mening dat niet geheel aan zijn zienswijze tegemoet gekomen is en dient derhalve beroep in. Ter plaatse van Koninginneweg 245 gold ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen. De bestemming is, op verzoek van appellant, gewijzigd bij vaststelling teneinde te regelen dat het bestaande kantoor op deze locatie mag blijven bestaan. De bestemming Gemengd 8 is daarom toegekend aan dit perceel. Appellant meent dat er binnen deze bestemming een aanduiding wonen opgenomen had moeten worden om wonen op de begane grond, souterrain/kelder mogelijk te maken.

Reactie
In de toelichting van het bestemmingsplan, paragraaf 3.3.4, uitgangspunt 3 is het volgende opgenomen: "*De panden aan de zuidzijde van de Koninginneweg worden op dezelfde wijze bestemd als de panden aan de Willemsparkweg.*" In dit deel van de Willemsparkweg is ervoor gekozen om zoveel mogelijk te bestemmen conform hetgeen bestaand legaal aanwezig is. Dit is ook nader toegelicht in de Nota van Uitgangspunten in paragraaf 4.4.
Op grond van deze motivatie is de bestemming Gemengd 8 ter plaatse opgenomen. Ter plaatse is geen woning op de begane grond aanwezig, daarom ziet de raad geen aanleiding voor het opnemen van de aanduiding wonen. Appellant onderbouwt ook niet waarom dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

2.22 [redacted]

Appellant geeft aan dat hij zich niet kan verenigen met de bestemming wonen aangezien het betreffende pand aan de De Lairessestraat 130 al tijden in gebruik is als kantoor. Daarnaast geeft appellant aan dat op basis van de nota van uitgangspunten het pand een gemengde bestemmingen had moeten krijgen. Appellant heeft geen zienswijze ingediend maar wenst in beroep de wijziging naar een gemengde bestemming af te dwingen.

Reactie
Gelezen het beroep en de daarin genoemde motivatie en gelet op hetgeen het DB heeft vastgesteld in de nota van uitgangspunten is het duidelijk dat hier sprake is van een inventarisatiefout. Het is duidelijk dat het betreffende pand als kantoor in gebruik is en dat ook op basis van de nota van uitgangspunten (zie paragraaf 4.4 van de nota van uitgangspunten) een bestemming opgenomen had moeten worden die zowel kantoren als maatschappelijke functies toestaat. De raad zal voor dit perceel een nieuw besluit vaststellen waarin deze omissie wordt hersteld.

2.23 [redacted]

Appellant is [redacted] van het appartementsrecht van de begane grond van Pieter de Hoochstraat 11A. Appellant constateert dat een sportschool in het oude bestemmingsplan uit 2011 nog viel onder de definitie van maatschappelijke dienstverlening, maar in het nieuwe plan een bijzondere vorm van consumentgerichte dienstverlening is. Op het betreffende perceel ontbreekt echter de aanduiding sportschool. Appellant is van mening dat de functie sportschool hiermee is wegbestemd, terwijl appellant wel een vergunning heeft op grond van het oude bestemmingsplan waarbij maatschappelijke dienstverlening is toegestaan. Appellant wenst daarbij de mogelijkheid tot sportschool te behouden op grond van de verleende vergunning.

Reactie
Nadere bestudering van deze casus wijst uit dat de functie sportschool inderdaad toegevoegd had moeten worden aan dit perceel. De raad zal voor dit perceel een nieuw besluit vaststellen waarin deze omissie wordt hersteld.

2.24 [redacted]

Appellant is eigenaar van het pand aan de Van Breestraat 85-2. Appellant is het niet eens met de beantwoording van zijn zienswijze en is van mening dat zijn bestaande rechten ten onrechte beperkt worden als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beperking bouwhoogte
Appellant geeft aan dat het oude bestemmingsplan (2011) een bouwhoogte van 17 meter (14 meter met een afwijkmogelijkheid tot maximaal 17 meter) mogelijk maakte en deze in het bestreden besluit is teruggebracht naar 15 meter. Ook wijst appellant op het feit dat er in het bestreden besluit geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor het realiseren van een extra bouwlaag.

Reactie bouwhoogte
In de nota van uitgangspunten welke het startsein voor het opstellen van het bestreden besluit is geweest blijkt op welke wijze de gemeente met de bouwregels uit het oude bestemmingsplan is omgegaan. Dit is ook in de toelichting van het bestemmingsplan terug te vinden in paragraaf 3.2.2. Daarin zijn de volgende drie uitgangspunten opgenomen ten aanzien van het vastleggen van bouwhoogtes:

- "*In beginsel wordt voor alle panden de bestaande bouwhoogte als maximaal toegestane bouwhoogte vastgelegd.*
- *Voor een aantal panden die lager zijn dan de naastgelegen panden is onderzocht of een hogere bouwhoogte kan worden vastgelegd. Voorwaarde is dat een hogere bouwmassa stedenbouwkundig verantwoord is in te passen en de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. De uitkomst van dit onderzoek is er in het nieuwe bestemmingsplan nergens een hogere bouwhoogte wordt vastgelegd.*

- *Voor de panden waarbij uit het bovengenoemde onderzoek volgt dat er een extra bouwlaag denkbaar is, kan een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. Dit maakt het mogelijk om maatwerkvoorwaarden te stellen aan de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving van de extra bouwlaag."*

Hiermee is naar de mening van de raad voldoende onderbouwd waarom de bouwhoogte ter plaatse van het gebouw van appellant is teruggebracht naar de bestaand aanwezige bouwhoogte.

De raad merkt hier, wellicht ten overvloede op, dat zij bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan een volledige afweging moet maken over welke regels noodzakelijk zijn in het betreffende plangebied. Daarbij heeft de raad in dit geval geconcludeerd dat het niet wenselijk is een binnenplanse afwijking op te nemen om een extra bouwlaag te realiseren.

Dat het voor appellant in het verleden mogelijk was om (met een afwijkvergunning) een hogere bouwhoogte te realiseren, maakt niet dat de keuze van de raad in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Beperking onvoldoende gemotiveerd
Appellant is van mening dat de beperking van de bestaande rechten onvoldoende gemotiveerd zijn in de toelichting van het bestreden besluit. Appellant verwijst in zijn beroep naar een onderzoek van het college naar op welke locaties het ophogen van panden het straatbeeld kan verbeteren. Dit onderzoek is niet toegevoegd aan de bijlagen van het bestreden besluit waardoor het voor appellant niet duidelijk is wat de conclusies van dit onderzoek zijn geweest.

Reactie beperking onvoldoende gemotiveerd
De beperkingen waar appellant op doelt zijn toegelicht in zowel de nota van uitgangspunten (paragraaf 3.2) als, in samengevatte vorm, in de toelichting (paragraaf 3.2.2). De raad is dan ook van mening dat er geen sprake is van een ongemotiveerd besluit. Dat het betreffende onderzoek (zie bijlage 14) volgens appellant niet bij het bestemmingsplan is toegevoegd doet geen afbreuk aan de onderbouwing die de raad heeft gegeven. De raad geeft hierbij aan dat uit het onderzoek naar voren is gekomen dat maatwerk noodzakelijk is voor het toestaan van een eventuele extra bouwlaag. De raad heeft daarom besloten geen extra bouwlagen toe te staan. Desgewenst kan in een voorkomend geval een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan worden aangevraagd, zodat op dat moment een volledige afweging voor die betreffende locatie gemaakt kan worden.

2.25 [redacted]

Voor de samenvatting en verweer van dit beroep wordt verwezen naar paragraaf 2.12 van dit rapport.

2.26 [redacted]

Dit beroep is door meerdere appellanten ondertekend. Een aantal onderdelen van het beroep wordt door alle appellanten onderschreven. Enkele onderdelen zijn specifiek toegespitst op een appellant.

Verwijderen goothoogte
Appellanten stellen dat het verwijderen van de goothoogte zal leiden tot een verdere aantasting van de leefbaarheid en aanblik van de buurten.

Reactie verwijderen goothoogte
De raad wijst erop dat het op grond van de Wet ruimtelijke ordening niet verplicht is om een goothoogte vast te leggen. De raad heeft ervoor gekozen om een maximale bouwhoogte vast te leggen en (in de meeste gevallen) geen maximale goothoogte. Via andere regelingen, waaronder de regelingen over cultuurhistorie, is volgens de raad geborgd dat de bestaande cultuurhistorische waarden niet zomaar kunnen worden aangetast. Appellanten onderbouwen ook niet waarom de door de raad gekozen regeling onrechtmatig zou zijn.

Appellant sub a t/m c
Appellanten zijn het niet eens met het bouwplan ter plaatse van Johannes Vermeerstraat 85. Voor dit perceel is een omgevingsvergunning verleend en ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan liep de bezwaarprocedure tegen deze omgevingsvergunning nog. Door in dit bestemmingsplan de vergunning te verwerken is appellant van mening dat er sprake is van legalisering terwijl appellanten menen dat het bouwplan al in strijd was met het oude bestemmingsplan (2011).

Appellanten menen dat het bestreden besluit in strijd is met de raadsvoordracht behorende bij het bestreden besluit, omdat daarin is opgenomen hoe omgegaan is met zienswijzen. In deze voordracht staat: *"In enkele gevallen gaven reclamanten aan dat hun onherroepelijke vergunning anders in het bestemmingsplan is verwerkt, op deze punten is het bestemmingsplan ook aangepast."*
Appellanten zijn dan ook van mening dat verleende vergunningen die nog niet onherroepelijk waren ten tijde van vaststelling niet in het bestemmingsplan verwerkt zouden worden.
Appellanten vinden dat daarmee op onaanvaardbare wijze vooruit gelopen wordt op een eventuele beslissing op bezwaar, beroep en/of hoger beroep. Door de wijziging vast te stellen wordt legalisering mogelijk gemaakt van een bouwplan dat naar oordeel van appellanten onder het toen geldende bestemmingsplan uit 2011 niet mogelijk is.

Reactie appellant sub a t/m c
De eigenaar van het perceel Johannes Vermeerstaat 85 heeft diverse vergunningen voor een dakopbouw en dakterras aangevraagd. Ten tijde van deze aanvraag moest getoetst worden aan het toen geldende bestemmingsplan. Er was nog geen sprake van voorbereidingsbescherming op grond waarvan de aanvragen aangehouden hadden kunnen worden.
Op 5 augustus 2021 zijn vergunningen verleend voor het realiseren van de gevraagde dakopbouw en dakterras. Deze vergunningen konden niet geweigerd worden vanwege het feit dat er geen strijd is met het toen geldende bestemmingsplan.

Dat tegen de verleende vergunning nog bezwaar loopt doet niets af aan de geldende jurisprudentie ten aanzien van het opnemen van een verleende, doch niet onherroepelijke, vergunning in een nieuw bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar onderstaande uitsnede van uw Afdeling: "*Een niet onherroepelijke omgevingsvergunning vormt een zwaarwegend belang dat de raad moet betrekken bij zijn besluitvorming over het bestemmingsplan (zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 8 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:329). Dat een omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, betekent op zichzelf niet dat de raad die vergunning niet in een bestemmingsplan mag inpassen. De raad moet bij de vaststelling van het plan rekening houden met de verleende omgevingsvergunning en afwegen of er uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening redenen zijn om de vergunning al dan niet in het bestemmingsplan in te passen.*" De raad heeft ten aanzien van de Johannes Vermeerstraat 85 een belangenafweging gemaakt en geconcludeerd dat de verleende omgevingsvergunning in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De opmerking van appellanten dat die vergunning nog niet onherroepelijk is, doet aan het voorgaande niets af.

Ten aanzien van het punt dat appellanten van mening zijn dat het bestreden besluit in strijd is met de raadsvoordracht merkt de raad het volgende op. In de raadsvoordracht wordt in samenvattende vorm weergegeven wat de aard van de zienswijzen was. In de raadsvoordracht wordt tevens verwezen naar de totale nota van beantwoording zienswijzen en originele zienswijzen die de raad ontvangt ter beoordeling van het gehele dossier.
De conclusie van appellant dat enkel onherroepelijke vergunningen in het bestemmingsplan verwerkt worden deelt de raad dan ook niet. In de uitsnede uit de raadsvoordracht die appellanten genoemd hebben wordt ingegaan op voorbeelden en geen uitputtende lijst van aanpassingen.

Appellant sub d
Appellant geeft aan een procedure over een dakopbouw met dakterras te voeren bij uw Afdeling ter plaatse van Frans van Mierisstraat 131.

Reactie appellant sub d
Het is de raad niet duidelijk wat de inhoudelijke gronden van dit deel van het beroep van appellant is. Appellant geeft enkel aan dat er nog een procedure bij uw Afdeling loopt ten aanzien van een verleende vergunning, maar gaat hier inhoudelijk niet op in. Het is daarmee voor de raad onduidelijk op welke inhoudelijke gronden dit beroep tegen het bestemmingsplan zich richt.

De raad verwacht echter dat appellant het niet eens is met het feit dat verleende, maar niet onherroepelijke vergunningen zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Daarover merkt de raad het volgende op:
Ten tijde van het opstellen van dit verweer is een tussenuitspraak van uw Afdeling bekend. (ECLI:NL:RVS:2022:3153). Naar aanleiding van deze tussenuitspraak heeft het college op 24 januari 2023 een nieuw besluit genomen en aan u toegezonden. In dit besluit van 24 januari 2023 concludeert het college dat de verleende vergunning in stand kan blijven. De vergunning was al verwerkt in het bestemmingsplan. Op grond van staande jurisprudentie (zie ook onder het kopje Appellant sub a t/m c) heeft de raad de verleende vergunning mogen verwerken in het bestemmingsplan. De raad is van mening dat ter plaatse sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Appellant sub e
Ter plaatse van Nicolaas Maesstraat 112 is door de gemeente Amsterdam een vergunning verleend. Appellant sub e heeft hiertegen bezwaar ingediend bij de gemeente. Appellant geeft aan dat deze procedure nog niet is afgerond.

Reactie appellant sub e
Het is de raad niet duidelijk wat de inhoudelijke gronden van dit deel van het beroep van appellant is. Appellant geeft enkel aan dat er nog geen besluit op bezwaar inzake de omgevingsvergunning is genomen. Het is daarmee voor de raad onduidelijk op welke inhoudelijke gronden dit beroep tegen het bestemmingsplan zich richt.

De raad verwacht echter dat appellant het niet eens is met het feit dat verleende, maar niet onherroepelijke vergunningen zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Daarover merkt de raad het volgende op:
Op grond van staande jurisprudentie (zie ook onder het kopje Appellant sub a t/m c) heeft de raad de verleende vergunning mogen verwerken in het bestemmingsplan. De raad is van mening dat ter plaatse sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Appellanten sub a t/m e, goothoogtes
Appellanten zijn van mening dat de gemeenteraad het advies van Bureau Monumenten en Archeologie niet opvolgt ten aanzien van het opnemen van goothoogten in het plangebied. De noodzakelijke bescherming van kapprofielen wordt daarmee losgelaten. Appellanten menen dat het belang van de dubbelbestemmingen Waarde – Cultuurhistorie zien op de bescherming van het kapprofiel maar niet op de hoogte van de kap en het pand. Appellant meent dat dit alleen kan met het opnemen van een maximale kap- en goothoogte. Appellanten zijn van mening dat het schrappen van de goothoogtes in het bestreden besluit consequenties heeft en de bescherming lager is dan het voorheen geldende bestemmingsplan uit 2011.

Reactie appellanten sub a t/m e, goothoogtes
Voor de beantwoording van dit deel van dit beroep verwijzen wij naar hoofdstuk 1 van dit verweerschrift onder het kopje Algemene thema's, punt 2 Wijzigingen bouwmogelijkheden, subkopje beschermen cultuurhistorische waarden en bepalen goot- en bouwhoogtes.
Tevens verwijzen wij in dit kader naar de beantwoording van beroep 12 (paragraaf 2.12 van dit verweerschrift) onder het kopje "Reactie ontbreken goothoogtes"

Appellanten sub a t/m e, algemene afwijkingsregels
Appellanten maken bezwaar tegen artikel 41 van de regels. Appellanten zijn van mening dat het bezwaarlijk is dat artikel 41.1 niet ook is opgenomen voor de maximum goothoogte. Tevens maken zij bezwaar tegen artikel 41.2

Reactie appellanten sub a t/m e, algemene afwijkingsregels
Wij verwachten dat appellant bedoelt dat hij een aanvulling op de regels had gewenst die bepaalt dat de bestaande goothoogtes gezien moeten worden als de maximum goothoogtes. Voor de

beantwoording van dit punt wordt verwezen naar beroep 12 (paragraaf 2.12 van dit verweerschrift) onder het kopje "Ontbreken vangnetbepaling goothoogtes".

Ten aanzien van het bezwaar tegen artikel 41.2 heeft appellant niet aangegeven welke ruime regels bezwaarlijk zijn en waarom. Alleen al daarom kan deze beroepsgrond niet slagen. Verder wijst de raad erop dat deze planregel is vastgesteld om flexibiliteit te behouden en alleen gaat om beperkte overschrijdingen ten behoeve van (kort gezegd) ondergeschikte (onderdelen van) bouwwerken.

Appellanten sub a t/m e, afwijkingsregels artikel 44.1
Appellant meent dat het bestemmingsplan onvoldoende rechtszekerheid biedt vanwege een ruime afwijkingsregel die is opgenomen in artikel 44.1

Reactie
Voor de beantwoording van dit deel van het beroep wordt verwezen naar de "Reactie appellanten sub a t/m e, algemene afwijkingsregels". Verder merkt de raad op dat het slechts om beperkte overschrijdingen van de toegestane bouwmogelijkheden gaat en dat deze mogelijkheden vergelijkbaar zijn met de afwijkingsmogelijkheden uit het voorgaande bestemmingsplan.

Appellanten sub a t/m e, artikel 44.1 sub a lid 7
Appellanten zijn van mening dat dit bovengenoemd lid redactioneel onduidelijk is door het ontbreken van het woordje 'of'. Appellant meent dat hierdoor sprake is van onvoldoende rechtsbescherming en rechtszekerheid.

Reactie
De raad erkent dat er sprake is van een kennelijke verschrijving. De regel van artikel 44.1 sub a onder 7 had als volgt opgeschreven moeten worden:
"*het overschrijden van bouwvlak-, aanduidings- en bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2 meter ten behoeve van erkers, serres, uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, met uitzondering van locaties waar laad- en losactiviteiten plaatsvinden.*"
De raad zal deze kennelijke verschrijving herstellen door het nemen van een herstelbesluit. Daardoor is er geen sprake meer van onvoldoende rechtsbescherming of rechtszekerheid.

2.27 [redacted]

Appellant dient beroep in tegen het wegbestemmen van het kassahuisje ter hoogte van Stadhouderskade 40. Appellant geeft aan in 1992 vergunning te hebben gekregen voor het betreffende kassahuisje en sindsdien is het kassahuisje ook als zodanig in gebruik. Enkel ten tijde van de Covis19-pandemie is het kassahuisje tijdelijk niet in gebruik geweest. Appellant wijst erop dat bestaand legaal gebruik in beginsel positief bestemd moet worden. Daarnaast wijst appellant op het gelijkheidsbeginsel en geeft hij aan dat de kassahuisjes van andere rederijen wel positief bestemd zijn geworden. Appellant is dan ook van mening dat zijn kassahuisje ook positief bestemd had moeten worden.

Reactie
Zowel bij een eerste inventarisatie in 2020 als bij nacontrole voorafgaand aan de raadscommissie (28 juni 2022) is gebleken dat het betreffende kassahuisje niet in gebruik was. Ten tijde van de nacontrole golden al lange tijd geen Covid-maatregelen meer. Op basis daarvan heeft de raad geconcludeerd dat het gebruik dan ook langdurig gestaakt was. De raad heeft het kassahuisje daarom, gelet op het uitgangspunt om alleen bestaand legaal aanwezige functies positief te bestemmen, in redelijkheid kunnen wegbestemmen.
Echter, controles in 2023 hebben uitgewezen dat het kassahuisje opnieuw in gebruik is. Om die reden zal het kassahuisje alsnog positief bestemd gaan worden. De raad gaat daarom een herstelbesluit nemen waarin het kassahuisje, net als andere kassahuisjes in het gebied, planologisch wordt toegestaan.

2.28 [redacted]

Appellant gaat in beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan omdat hij van mening is dat het gebruik van een hotel ter plaatse van Jan Luijkenstraat 22H ten dele is wegbestemd. Appellant voert daarbij aan dat hij een omgevingsvergunning heeft ontvangen op 5 oktober 2021 en dat deze vergunning niet is verwerkt in het bestemmingsplan. Appellant onderbouwt dit als volgt.

In de regels onder artikel 16.3.4 is opgenomen dat "in een gebouw waarin zich ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan zowel een of meer hotel(s) als een of meer woning(en) bevinden [....] de woonfunctie in het souterrain, de eerste en tweede bouwlaag gehandhaafd moeten blijven." En in artikel 42.1, aanhef en sub j is bepaald dat het aantal slaapplaatsen in het plangebied niet uitgebreid mag worden.

Appellant is van mening dat het bestemmingsplan niet in lijn is met vaste jurisprudentie van uw Afdeling over het positief bestemmen van legaal bestaand gebruik. Appellant is van mening dat het hierbij niet van belang is dat de verleende vergunning nog niet ten uitvoering is gebracht.

Voor zover de gemeenteraad de mogelijkheid van het hotelgebruik ter plaatse heeft willen wegbestemmen, ontbreekt hiervoor een motivering.

Appellant merkt op dat de regel onder 16.3.4 onduidelijk en rechtsonzeker is omdat de regel in het midden laat of er ter plaatse een woonfunctie aanwezig is en er dan geen hotel mogelijk is.

Appellant meent dat de regels die nu opgenomen zijn op een misverstand moeten berusten nu er ter plaatse volgens appellant niet gewoond wordt én de woonfunctie op grond van het oude bestemmingsplan (2011) ook niet mogelijk is.

Tot slot merkt appellant op dat hij een planschadeprocedure zal gaan starten indien de regels van het plan ongewijzigd blijven.

Reactie
Appellant merkt terecht op dat met deze planregeling de mogelijkheid om in het souterrain, de eerste en tweede bouwlaag een hotel te exploiteren wordt wegbestemd. Het bestaande hotel wordt daarentegen *niet* wegbestemd.

De gemeenteraad is van mening dat de planregeling niet onduidelijk is, alleen al vanwege het feit dat appellant aan de planregeling de juiste conclusie verbindt. De keuze voor het wegbestemmen wordt hieronder nader toegelicht.

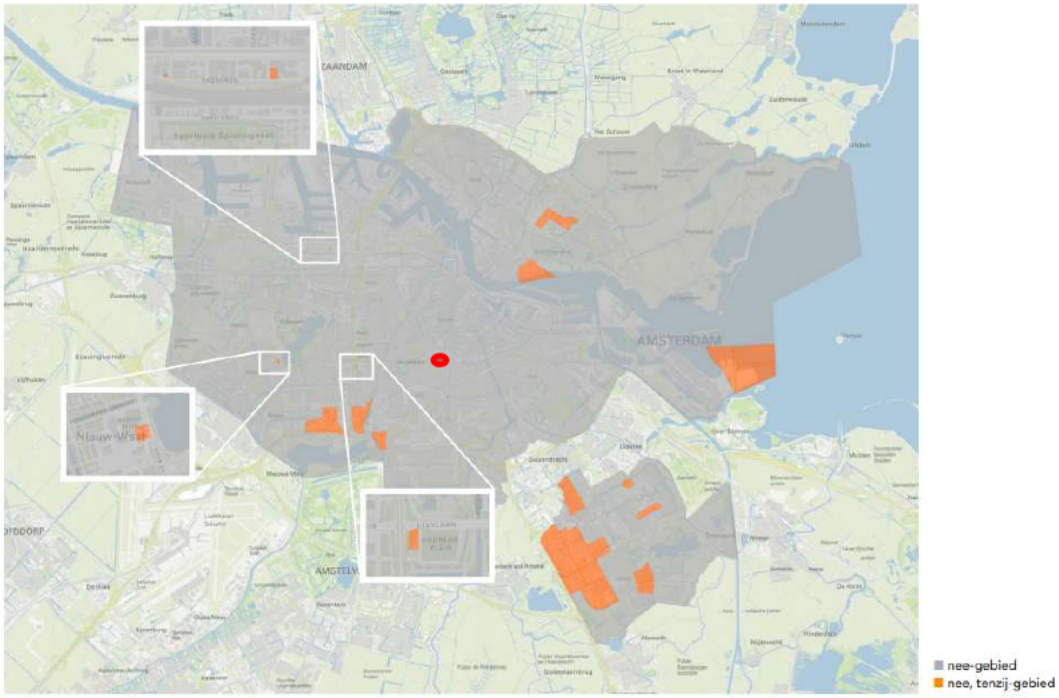
In de eerste plaats wordt opgemerkt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan bestemmingen moet aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen (zie bijv. ECLI:NL:RVS:2022:1992).

De gemeenteraad heeft zich bij de vaststelling van het bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022 gerealiseerd dat in het bestemmingsplan uit 2011 ten onrechte aan het gehele pand op het perceel Jan Luijkenstraat 22H een hotelfunctie is toegekend en wonen is uitgesloten.

In het bestemmingsplan Museumplein e.o. (vastgesteld in 1988, tevens toegevoegd als bijlage 6 bij dit verweer) was de woonfunctie wel toegekend. Dit bestemmingsplan gold voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt uit 2011. In het bestemmingsplan uit 1988 geldt ter plaatse van Jan Luijkenstraat 22H de bestemmingen B + W: doeleinden voor handel en bedrijf + woondoeleinden. Het ontbreken van de woonfunctie in het bestemmingsplan uit 2011 is dan ook een omissie die in het bestemmingsplan van 2022 weer is hersteld.

In de tweede plaats merkt de raad op dat het op grond van het overnachtingsbeleid (zie bijlage 5) niet wenselijk is het aantal slaapplaatsen uit te breiden. Het perceel Jan Luijkenstraat 22H ligt op grond van de gebiedskaart, behorende bij het overnachtingsbeleid in een 'nee-gebied'. (Zie de uitsnede hieronder waarbij de locatie met de rode stip is aangeduid.)

Gebiedskaart overnachtingsbeleid



In het aangescherpte overnachtingsbeleid (deel 1) dat op 26 oktober 2021 door het college van B&W is vastgesteld blijkt dat: *"een hotelinitiatief mag niet in een nee-gebied uitgevoerd worden"*. Het betreft hier zowel nieuwe hotelinitiatieven als uitbreidingen van bestaande hotels die niet meer mogelijk zijn. Ter uitvoering van dit beleid is daarnaast ook in deel 1 van dit beleid (te weten pagina 21) bepaald dat de gemeente geen medewerking meer verleent aan de wijziging van erfpachtvoorwaarden ten behoeve van een nieuw hotel of een hoteluitbreiding in een nee gebied, ook niet als deze bestemming publiekrechtelijk is toegestaan. De raad beseft zich dat het in dit geval gaat om een locatie waar sprake is van eigendom en dus geen erfpacht aan de orde is, maar de raad stipuleert hiermee wel dat het beleid streng uitgevoerd wordt.

In deel 2 van het overnachtingsbeleid (eveneens vastgesteld op 26 oktober 2021) is aangegeven welk doel wordt nagestreefd (pagina 6) namelijk:
"Het doel van het overnachtingsbeleid is dat er, ter bescherming van de woon- en leefomgeving, in nee-gebieden géén en in nee, tenzij gebieden slechts tegen vergaande kwalitatieve randvoorwaarden overnachtingscapaciteit bij komt."

Uit paragraaf 3.4.2 (Uitgangspunten gebruik, subparagraaf horeca) van de toelichting volgt dat in het oude bestemmingsplan (2011) diverse wijzigingsbevoegdheden waren opgenomen om het aantal hotels en horeca-vestigingen uit te breiden. De wijzigingsbevoegdheden om nieuwe hotels te vestigen komt te vervallen. Het gehele plangebied is in het overnachtingsbeleid aangewezen als nee gebied. Dit betekent dat zich hier geen nieuwe hotels mogen vestigen. Ook in paragraaf 5.5.16 van te toelichting (Overnachtingsbeleid) wordt dit bevestigd.

Door zowel de onderbouwing uit de toelichting van het bestemmingsplan als het overnachtingsbeleid blijkt dat de raad geen nieuwe hotelinitiatieven mogelijk maakt en dat zij hotelfuncties op locaties waar die nog niet feitelijk zijn uitgevoerd wegbestemt ter bescherming van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Dit alles leidt tot de volgende regels in het bestemmingsplan:

Artikel 42.1 onder j:
"Onder verboden gebruik wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en/of bebouwing:
…
j. het uitbreiden van het bestaande aantal slaapplaatsen in het plangebied."

Ten aanzien van het begrip bestaand wordt verwezen naar de begrippen uit artikel 1.16 onder b van de regels. Hierin is opgenomen dat bestaand is gedefinieerd als: *"het legale gebruik van gronden en opstallen, zoals aanwezig op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt."*

De raad heeft hiermee beoogd om het feitelijk aantal slaapplaatsen dat aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan vast te leggen. Met andere woorden, uitbreiding van het aantal slaapplaatsen is niet toegestaan. Dit is in de toelichting in paragraaf 8.2.3 (artikelsgewijze toelichting) ook aangegeven:

"Naast het ongewenste gebruik van gronden is in dit bestemmingsplan tevens vastgelegd welke vormen van detailhandel, consumentgerichte dienstverlening en horeca ongewenst zijn. Dit zijn toeristische voorzieningen, automatenhallen, belwinkels, geldwisselkantoren, massagesalons, seksinrichtingen, shishalounges en smartshops. Deze worden in de algemene gebruiksregels dan ook expliciet uitgesloten. Ook het uitbreiden van het aantal slaapplaatsen bij hotels etc wordt gezien als verboden gebruik. Dit is in lijn met het momenteel geldende overnachtingenbeleid van de gemeente."

Naar mening van de raad kan appellant geen beroep doen op het begrip bestaand legaal gebruik omdat deze verdiepingen feitelijk niet als hotel in gebruik genomen zijn.

Verleende omgevingsvergunning
Ten aanzien van de verleende omgevingsvergunning en het al dan niet verwerken van deze vergunning in het bestemmingsplan merkt de raad het volgende op.

Het bestaande hotel is niet wegbestemd, maar uitsluitend de planologische mogelijkheid tot ingebruikname van het souterrain, de eerste en tweede bouwlaag als hotel. Dat wil de raad tegen gaan. Feit is dat op dit moment geen gebruik gemaakt is/wordt van de verleende vergunning. Daarmee wordt appellant getroffen door het gebruiksverbod uit artikel 42.1 onder j. Dat appellant van mening is dat zijn vergunning verwerkt had moeten worden in het bestemmingsplan doet hier niets aan af. Appellant maakt naar mening van de raad een onjuiste vergelijking met uw uitspraak van 27 januari 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:172), want van planologisch legaal gebruik is in dit geval geen sprake..

De raad is van mening dat de omgevingsvergunning van 5 oktober 2021 voor de activiteit bouwen (en aanpassen monument) moest worden verleend op basis van het limitatief imperatief stelsel

van artikel 2.10 Wabo. Dat betekent dat de omgevingsvergunning geen expliciete planologische toestemming behelst om de verdiepingen van het pand als hotel c.q. overnachtingsplaatsen te gaan gebruiken.

Tot slot merkt de raad op dat het op grond van jurisprudentie van uw Afdeling niet verplicht is om verleende maar niet onherroepelijke omgevingsvergunningen in te passen in het bestemmingsplan. Hiervoor verwijst de raad naar uw uitspraak van 24 mei 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:838), r.o. 16.2. Het volgende citaat uit deze uitspraak wordt voor het gemak herhaald: "*De afweging die de raad had moeten maken is of er uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening redenen zijn om de vergunning al dan niet in te passen, waarbij de verleende, maar nog niet onherroepelijke vergunning wel een zwaarwegend belang vormt (zie onder meer de uitspraken van de Afdeling van 30 januari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BY9965, onder 3.4 en van 29 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1812, onder 10.3). Er bestond derhalve geen verplichting voor de raad om het bouwvlak op te nemen in het plan. Gelet op het feit dat de verleende omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk was en de raad het voorbereidingsbesluit heeft genomen omdat de woning uit ruimtelijk oogpunt ongewenst is, was een andere uitkomst niet op voorhand onmogelijk.*"

Weliswaar komt de verleende omgevingsvergunning een zwaarwegend belang toe, maar desalniettemin zijn er uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening redenen om de vergunning niet in te passen. Zoals aangegeven is deze locatie aangewezen als een nee-gebied. De raad is van mening dat het woon- en leefklimaat van bewoners in dit geval moet prevaleren boven het belang van het hotel om te kunnen uitbreiden. Temeer omdat de verkregen vergunning een forse uitbreiding van het aantal slaapplaatsen (80 slaapplaatsen) betreft.

Zoals gezegd betreft de verleende vergunning enkel een bouwvergunning. Een toets of ter plaatse sprake is van een goede ruimtelijke ordening heeft in dit kader niet plaats kunnen vinden. In dit kader wijst de raad op de volgende uitspraak van uw Afdeling (ECLI:NL:RVS:2017:329) r.o. 4.2 waaruit blijkt dat: "*bij de vergunningverlening geen beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van dat gebruik had plaatsgevonden. De raad kon in die zaak bij de vaststelling van het bestemmingsplan derhalve niet zonder meer bij de verleende omgevingsvergunning aansluiten.*"

Hiermee heeft de raad alsnog uitgebreid onderbouwd waarom de verleende omgevingsvergunning niet is ingepast in het bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022.

Artikel 16.3.4 en aanwezigheid woning
De stelling dat er geen woning aanwezig is ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt niet gedeeld. In de bouwaanvraag die heeft geleid tot de vergunning van 5 oktober 2021 staat dat de aanvraag betrekking heeft op het intern veranderen en vernieuwen van het gemeentelijk monument van één woning naar een hotel (zie bijlage 11). Ook uit eerder ingediende tekeningen blijkt ter plaatse een woning aanwezig te zijn (zie bijlage 12). Alleen al hierom is de raad van mening dat deze beroepsgrond niet slaagt.

Desalniettemin kan de gemeenteraad zich voorstellen dat de beschrijving van artikel 16.3.4 vragen oproept, omdat wordt aangesloten bij de feitelijke situatie ten tijde van de vaststelling van het

bestemmingsplan. De raad heeft niet duidelijk genoeg tot uitdrukking gebracht dat als er in het souterrain, eerste en/of tweede bouwlaag een woning aanwezig is, deze woning aanwezig moet blijven. Met andere woorden in deze bouwlagen is enkel de woonfunctie toegestaan. Om deze mogelijke onduidelijkheid weg te halen zal de raad een herstelbesluit nemen waarin de planregel verduidelijkt wordt.

Tot slot merkt de raad op dat een eventuele procedure tot het verhalen van planschade buiten de reikwijdte van deze zaak valt. De raad gaat hier dan ook niet nader op in.

2.29 [redacted]

Appellant heeft beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan en in het bijzonder tegen artikel 45 van de regels. In artikel 45 wordt de regel begonnen met de woorden "in afwijking van". Appellant wenst dit graag gewijzigd te zien in "in aanvulling op". Daarmee is het voor appellant duidelijker dat het de bedoeling is dat de reeds verleende vergunning uitgevoerd mag blijven worden.

Reactie
De raad merkt als eerste op dat de zienswijze van appellant woordelijk is overgenomen in artikel 45 van de planregels. In de tijd dat de nota van beantwoording zienswijzen is opgesteld is meermaals contact geweest met appellant waarin de gemeente meermaals heeft toegelicht dat appellant op basis van de regels die er toen lagen haar vergunning kon blijven uitvoeren (zonder artikel 45). Appellant nam daar geen genoegen mee en de raad heeft de gevraagde aanpassing bij wijze van welwillendheid doorgevoerd in de regels. Dat appellant het nu niet eens is met haar eigen aangevoerde regel verbaast de raad ten zeerste.
De raad ziet inhoudelijk ook geen reden om de gevraagde aanpassing door te voeren, aangezien de door appellant gewenste planregel woordelijk in artikel 45 van de planregels is vastgelegd.

2.30 [redacted]

Appellant is [redacted] van de woning aan de Johannes Verhulststraat 117HS. Appellant geeft in de inleiding van zijn beroepschrift aan dat de bouw van/werkzaamheden aan een zwembad per 25 mei 2022 stilgelegd zijn. De bezwaarprocedure hierover loopt nog ten tijde van dit beroep. Inhoudelijk kan appellant zich niet vinden in de zinsnede uit artikel 37.1 onder a waarbij is bepaald dat de genoemde gronden niet gezien moeten worden als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het vergunningvrij bouwen wordt hiermee beperkt en appellant vindt dat vergunningvrij bouwen niet ingeperkt mag worden door middel van een bestemmingsplan. Uitsluitend wanneer locatiespecifieke omstandigheden hiertoe aanleiding geven en dit strekt tot een goede ruimtelijke ordening , kan een planregel worden opgenomen die het vergunningvrij bouwen aan banden legt. Appellant is van mening dat in dit geval geen sprake is van een locatiespecifieke omstandigheid die het rechtvaardigt om vergunningvrij bouwen aan banden te leggen.

Tot slot gaat appellant specifiek in op de mogelijkheid om een zwembad vergunningvrij te kunnen realiseren op grond van artikel 3 lid 5 bijlage II Besluit omgevingsrecht. Appellant meent dat de raad ook hiervoor een motivatie had moeten geven waarom dit deel van het vergunningvrij bouwen aan banden gelegd is, door middel van de planregel uit artikel 22.2.3 onder d.

Appellant meent schade te ondervinden als gevolg van deze planregels en stelt hiermee dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet voldoende is aangetoond.

Reactie
Voor de beantwoording van dit beroep wordt allereerst verwezen naar hoofdstuk 1 van dit verweer onder het kopje "regeling binnentuinen". Hieruit blijkt dat de raad wel degelijk een locatiespecifiek onderzoek heeft uitgevoerd wat het rechtvaardigt dat vergunningvrij bouwen ten dele aan banden is gelegd.

Voor wat betreft de mogelijkheid een zwembad vergunningvrij te kunnen realiseren verwijst de raad in dit geval naar de uitspraak van de rechtbank Amsterdam met zaaknummer: AMS 22/3546 d.d 16 augustus 2022 (zie ook bijlage 7). Hierin wordt geconcludeerd dat het gebruik van een zwembad/jacuzzi niet gezien kan worden als gebruik van de tuin. Om verdere discussies over de mogelijke realisatie van zwembaden te voorkomen heeft de raad ervoor gekozen, in lijn met de bovengenoemde uitspraak, zwembaden in zijn geheel uit te sluiten. Uiteraard behoudens bestaand legaal aanwezige zwembaden.

De raad wijst er verder op dat zwembaden en bubbelbaden op grond van artikel 3 onderdeel 5 van Bijlage II bij het Bor alleen bouwvergunningvrij zijn. De raad kan dus in het kader van een goede ruimtelijke ordening in het bestemmingsplan vastleggen dat zwembaden planologisch niet zijn toegestaan. Dat heeft de raad voor het perceel van appellant ook gedaan. Daarvoor hoeft de raad geen locatie-specifieke omstandigheden aan te dragen, omdat daarmee niet de inrichting als 'erf' wordt uitgesloten.

Ten aanzien van schade is het de raad niet duidelijk waar appellant exact op doelt. Indien appellant van mening is dat er sprake zou zijn van planschade, dan kan appellant, te zijner tijd een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen. Een eventueel aan appellant uit te keren tegemoetkoming is niet zodanig dat de raad op voorhand had moeten inzien dat het bestemmingsplan daardoor niet uitvoerbaar is.[3]

2.31 [redacted]

Appellant richt zich tegen de wijze van bestemmen van de op- en afstaplocatie van de [redacted] ter hoogte van Stadhouderskade 30. Appellant is van mening dat de bestaande pontons, ondanks de wijzigingen die de raad bij vaststelling van het bestemmingsplan reeds heeft doorgevoerd, niet juist is. Appellant vindt dat een ponton niet past binnen de aanduiding 'aanlegsteiger'.

[3] AbRS 12 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:448, r.o. 5.2

Reactie
De raad is van mening dat de algemene betekenis van een ponton een drijvende aanlegsteiger is. De betreffende ponton valt binnen het aanduidingsvlak 'aanlegsteiger'. Het is de raad dan ook niet duidelijk waarom appellant van mening is dat een ponton niet binnen de betekenis van een aanlegsteiger past. De raad is van mening dat het bestaande ponton op de juiste wijze positief is bestemd in het bestreden besluit en ziet dan ook geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. De raad wijst ter illustratie op de uitspraak van de Afdeling van 15 februari 2012[4] waarin de Afdeling oordeelt dat een 'aanlegsteiger' onder meer bestaat uit een ponton. Anders gezegd: als een aanlegsteiger is toegestaan, is ook een ponton toegestaan. De vrees van appellant dat de betreffende ponton in strijd is met het bestemmingsplan is dus ongegrond.

2.32 [redacted]

Appellant is [redacted] van het pand aan de Paulus Potterstraat 42 en dient beroep in tegen de bestemmingsregeling van zijn pand. Appellant verzoekt de bestemming van zijn pand te wijzigen naar de bestemming Gemengd -5 overeenkomstig het verworpen amendement dat ingediend was bij vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad. Appellant is van mening dat er in de Paulus Potterstraat mogelijkheid is tot functionele transformatie, waardoor een gemengde bestemming op zijn plaats is. Hierbij verwijst appellant naar diverse passages die in de toelichting van dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

Reactie
De raad erkent dat de toelichting van het bestemmingsplan, de Nota van Uitgangspunten en de regels niet eenduidig zijn ten aanzien van de wensen voor de noordzijde van de Paulus Potterstraat. De raad is van mening dat hetgeen in de nota van uitgangspunten en toelichting is opgenomen ten aanzien van de wenselijkheid van functiemenging aan de noordzijde van de Paulus Potterstraat ook doorvertaald moet worden naar de regels. De regels zullen voor wat betreft een aantal panden aan deze straat worden aangepast door een herstelbesluit. Dat betekent concreet dat de functiemenging wordt toegestaan door het toekennen van de bestemming Gemengd – 4, met functieaanduiding 'wonen'.

2.33 [redacted]

Voor de samenvatting en verweer van dit beroep wordt verwezen naar paragraaf 2.12.

2.34 [redacted]

Pieter de Hoochstraat 11/Hobbemakade 31

[4] AbRS 15 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV5123, r.o. 2.4.2

Appellant is bezig met de herontwikkeling van het pand aan de Pieter de Hoochstraat 11/Hobbemakade 31. Het beroep van appellant ziet op de bouwhoogte die is verlaagd van 19 meter naar 16 meter in het bestreden besluit. Appellant stelt dat deze verlaging onder andere in strijd is met de in 2010 gesloten anterieure overeenkomst behorende bij deze herontwikkeling. Ook stelt appellant dat de bestaande bouwhoogte zonder goede reden is wegbestemd. De beantwoording van de gemeente die hierover gegeven is in de nota van beantwoording zienswijzen houdt volgens appellant geen stand. Appellant geeft aan dat de gemeente niet kan meewerken aan een hogere bouwhoogte omdat er geen sprake is van een voldoende concreet bouwplan. Appellant is van mening dat het niet nodig is om met een concreet bouwplan te komen omdat het gaat om het behoud van een bouwhoogte zoals die in het oude bestemmingsplan (2011) was opgenomen. Daarnaast verwijst appellant naar een zone waar verhoging van bebouwing denkbaar is, waar dit adres niet bijstaat. Volgens appellant is zijn adres hier niet gemoed omdat het niet gaat om een verhoging van de bouwhoogte maar om behoud van de bestaande planologische bouwhoogte.

Reactie Pieter de Hoochstraat 11/Hobbemakade 31
Allereerst wijst de raad appellant erop dat de anterieure overeenkomst uit 2010 is gesloten met het college van B&W. De raad staat hier los van en mag dus in het kader van een goede ruimtelijke ordening een andere afweging maken dan het college in de anterieure overeenkomst heeft voorzien. (zie ook: ECLI:NL:RVS:2017:109 (r.o. 6.1.) en ECLI:NL:RVS:2022:1543 (r.o. 4.1)). De raad heeft een eigen afweging gemaakt.

In de toelichting van het bestemmingsplan, paragraaf 3.2.2, is bepaald dat de bestaande, feitelijk aanwezige, bouwhoogtes worden vastgelegd bij vaststelling van het bestreden besluit (voor zover het gaat om legaal aanwezige bouwhoogtes). Dit uitgangspunt is tot stand gekomen vanwege de grote bouwwoede die dit stadsdeel kent. Het gemeentebestuur is van mening dat hier een oplossing voor moet komen. Dit wordt ten dele opgelost door het bieden van minder bouwmogelijkheden dan het oude bestemmingsplan (2011) heeft geboden. Dit leidt tot het vastleggen van de bestaande bouwhoogtes. Daarmee heeft de raad een nieuwe afweging gemaakt ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011, waardoor het vastleggen van de bestaande bouwhoogtes het nieuwe uitgangspunt is geworden. Dat het college eerder andere afspraken met appellant heeft gemaakt doet hier niets aan af.

Cornelis Schuytstraat 49-51
Appellant is van mening dat zijn vergunning van 29 oktober 2015 niet (juist) is verwerkt in het bestreden besluit en wenst het bestemmingsplan op dit punt aangepast te zien. Appellant heeft een vergunning gekregen voor de herindeling van beide panden ten behoeve van detailhandel op de begane grond en kelder en het realiseren van een aantal woningen in de bovengelegen verdiepingen. Ook ziet de vergunning op het realiseren van een extra verdieping ter plaatse van nummer 51 en het realiseren van een dakterras ter plaatse van nummer 49.

Reactie Cornelis Schuytstraat 49-51
Per abuis is deze vergunning niet verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan moet hierop aangepast worden. Op grond van de systematiek van het bestemmingsplan is de bestemming Gemengd - 3 de juiste bestemming. De bouwhoogte is wel juist op de verbeelding

van het bestemmingsplan opgenomen. De raad zal deze wijziging via een herstelbesluit doorvoeren.

2.35 [redacted]

Evenementen
Appellant is van mening dat het bestemmingsplan geen afweging bevat waarom evenementen op deze locatie (Museumplein) zijn aangewezen en hoeveel evenementen zijn toegestaan. Daarnaast vindt appellant dat de toelichting van het bestemmingsplan tegenstrijdigheden bevat. Appellant vindt dat als de hoofdfunctie van het plein is om te verpozen zich dat niet verhoudt met het op grote schaal organiseren van evenementen waardoor op dat moment niet verpoosd kan worden op het plein.

Appellant meent dat vanwege evenementen en de daarbij behorende op- en afbouw het plein 126 dagen per jaar bezet is. Appellant acht het aanvaardbaar dat het Museumplein maximaal 20 % van een jaar gebruikt mag worden voor evenementen.

Ook is appellant het niet eens met de discretionaire bevoegdheid van de burgemeester om af te wijken van de beleidsregels met betrekking tot evenementen.

Tot slot wijst appellant er op dat er voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan sprake is van nieuw evenementenbeleid dat in voorbereiding is. In dit licht bezien vindt appellant het niet aanvaardbaar dat de regels voor evenementen in het bestemmingsplan zijn vastgelegd aan de hand van het nu geldende beleid. Appellant is van mening dat het bestemmingsplan minder evenementen moet toestaan op het Museumplein en dit eventueel bij te stellen als het nieuwe beleid in werking is getreden. Appellant verzoekt de gemeente om schriftelijk toe te zeggen dat het bestemmingsplan zal worden aangepast op het moment dat er nieuw beleid ten aanzien van evenementen is vastgesteld.

Reactie evenementen
In het evenementenbeleid van Amsterdam, ook wel de locatieprofielen genoemd, is een gedegen afweging gemaakt op welke locatie in de stad welk type evenementen toegestaan kunnen worden. Dit beleid dateert van december 2020 (zie bijlage 8). Het Museumplein is hierbij ook aangewezen als evenementenlocatie. Bij het bepalen van de regels die voor dit plein gelden is gekeken naar gebiedsspecifieke omstandigheden op basis waarvan onder andere het aantal evenementen en het aantal evenementen waarbij veel geluid geproduceerd mag worden is vastgelegd. Voor zover de regels uit deze locatieprofielen ruimtelijk relevant zijn, zijn deze opgenomen in het bestreden besluit. De raad heeft geen aanleiding om aan te nemen dat het geldende beleid niet of anders vertaald had moeten worden in het bestemmingsplan. De afweging of en voor hoeveel evenementen het Museumplein geschikt is, is gemaakt ten tijde van het vaststellen van het evnementenbeleid en is hier om die reden niet volledig herhaald. Het bestemmingsplan is in lijn met het gemeentelijke beleid.

De berekening van het aantal dagen waarop evenementen (inclusief op/afbouw) zijn toegestaan kan de raad niet volgen. Het aantal evenementdagen is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd (zie artikel 15.3.1). Daarbij is zowel het aantal evenementen als het maximum aantal evenementdagen vastgelegd. In het Locatieprofiel is opgenomen hoeveel dagen er maximaal op- en afbouw mag plaatsvinden. Het maximum aantal evenementdagen bedraagt 26 dagen per jaar. Het aantal op- en afbouwdagen bedraagt maximaal 78 dagen. In totaal is er dan sprake van maximaal 104 dagen waarop het Museumplein niet of niet geheel kan worden gebruikt door buurtbewoners. Dit acht de raad aanvaardbaar.

Ten aanzien van de discretionaire bevoegdheid van de burgemeester om af te wijken van het evenementenbeleid merkt de raad op dat dit buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan valt en derhalve geen onderdeel van dit beroep kan uitmaken. Indien en voor zover appellant vreest dat de burgemeester een ongelimiteerd aantal evenementen kan toestaan, wijst de raad erop dat de bevoegdheid van de burgemeester om van het evenementenbeleid af te wijken, niet de bevoegdheid bevat om van artikel 15.3 van de planregels af te wijken.

Over beleid dat nog in voorbereiding is ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan kan de raad niet anders concluderen dan dat het niet mogelijk is om in een bestemmingsplan in te gaan op een besluit dat nog niet genomen is. De nieuwe locatieprofielen zijn nog niet afgerond en hierover heeft ook ten tijde van het schrijven van dit verweer nog geen bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden. Zolang er geen nieuw beleid door het gemeentebestuur is vastgesteld, kan de raad hier bij vaststelling van een bestemmingsplan ook geen rekening mee houden. De in het plan vastgestelde regels over evenementen acht de raad vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

Afwijkingsbevoegdheden
Appellant komt in beroep tegen artikel 44.1 sub a onder 7. Het betreft hier een algemene afwijkingsregel voor het overschrijden van grenzen met ten hoogste 2 meter. Appellant meent dat de genoemde wijziging in samenhang met de overige regels die afwijkingen mogelijk maakt, de rechtszekerheid met betrekking tot de aanwezige (cultuurhistorische) waarden in het plangebied aantast. Er wordt volgens appellant teveel ruimte en vrijheid geboden via deze afwijkingsbevoegdheid.

Reactie afwijkingsbevoegdheden
Met betrekking tot de binnenplanse afwijking waar appellant naar verwijst merkt de raad op dat het hier gaat om een standaardregel die binnen Amsterdam wordt toegepast. Artikel 44.1 onder a en 7 van de planregels luidt:

Het bevoegd gezag kan in afwijking van de regels van dit plan een omgevingsvergunning verlenen voor: (…) 7. het overschrijden van bouwvlak-, aanduidings- en bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2 meter of ten behoeve van erkers, serres, uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, met uitzondering van locaties waar laad- en losactiviteiten plaatsvinden;

Deze regeling is vergelijkbaar met artikel 25, vierde lid, van de planregels van het voorgaande plan:

"Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het dagelijks bestuur bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van: (...) 4. het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2 meter voor erkers, serres, uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;"

De raad acht deze flexibiliteitsbepaling wenselijk en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van de formulering van artikel 44.1 sub a onder 7 merkt de raad op dat het woordje 'of' verwijderd had moeten worden. Het doel van de regels is om maximaal 2 meter te mogen afwijken ten behoeve van de hier genoemde bouwdelen. De kennelijke verschrijving wordt hersteld via een herstelbesluit.

Generieke sloopvergunning
Appellant is van mening dat in het gehele plangebied een generieke sloopvergunning had moeten worden opgenomen. Mede omdat er een beschermd stadsgezicht in voorbereiding was ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Appellant voegt een citaat van een verworpen amendement toe aan zijn beroep.

Reactie generieke sloopvergunning
Er is bij het opstellen van het bestemmingsplan bekeken op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden het beste beschermd kunnen worden. Dit heeft geleid tot de dubbelbestemmingen Waarde – Cultuurhistorie 1, 2 en 3. Een toelichting over hoe deze dubbelbestemmingen tot stand zijn gekomen, is opgenomen in hoofdstuk 1 van dit verweer onder het kopje Algemene thema's, punt 2 wijzingen bouwmogelijkheden, subkopje beschermen cultuurhistorische waarden en bepalen goot- en bouwhoogtes.

De raad acht het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk dat er een generiek sloopverbod wordt opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarbij merkt de raad op dat het Museumkwartier inmiddels aangewezen is als beschermd stadsgezicht en vanuit artikel 2.1 lid 1 onder h van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een vergunningplicht geldt. Daarmee zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden volgens de raad voldoende beschermd, waardoor de raad een sloopverbod niet noodzakelijk acht. De raad heeft daarom in redelijkheid kunnen afzien van een 'generiek' sloopverbod.

Ondoorzichtige vaststelling
Appellant geeft aan dat er veel bezwaarmakers hebben geklaagd over de ondoorzichtige vaststelling van het bestreden besluit.

Reactie ondoorzichtige vaststelling

Appellant onderschrijft alleen de door 'veel bezwaarmakers' genoemde kritiek dat het plan 'ondoorzichtig' is vastgesteld. Appellant geeft niet zelf aan waarom het bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid. Indien en voor zover appellant hiermee opkomt voor de belangen van andere appellanten, staat het relativiteitsvereiste aan een vernietiging van het bestemmingsplan op deze grond in de weg.

Daarnaast is de raad van mening dat er geen sprake is geweest van een ondoorzichtige vaststelling. De buurt is meer dan eens betrokken geworden bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan. Reeds bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten zijn diverse bewonersavonden georganiseerd waarbij bewoners de kans gekregen hebben om mee te denken over de invulling van het nieuwe bestemmingsplan als ook hun vragen hierover te stellen. Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan ook een bewonersavond georganiseerd waar iedere bewoner van het plangebied wederom voor is uitgenodigd. Ook hier zijn vele vragen over het bestemmingsplan beantwoord. Deze vorm van participatie is uitgevoerd bovenop alle wettelijke verplichtingen die voortvloeien uit afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Om deze redenen kan er volgens de raad geen sprake meer zijn van een ondoorzichtige besluitvorming.

Verschil in beroep op de EVRM voor ondernemers en burgers
Appellant geeft aan dat een deel van zijn zienswijze niet is beantwoord en herhaalt zijn zienswijze hierover in zijn beroep. Appellant vindt dat er verschillend wordt omgegaan met de vereiste afweging van grondrechten. Appellant is van mening dat dat verschil zich uit in een belangenafweging die wordt gemaakt ten aanzien van vrijheden van dienstverleners die hun economische diensten in het plangebied wil aanbieden en de vrijheidsrechten (artikel 10 Gw en artikel 8 EVRM) van de omwonende bewoners. Appellant is van mening dat de privélevenssfeer van bewoners wordt aangetast door de organisatie van grootschalige evenementen. Zowel gedurende het evenement als tijdens op- en afbouw ondervinden bewoners hinder van deze evenementen. Hierdoor is er volgens appellant sprake van een ernstige inbreuk van de vrijheidsrechten van de ingezetenen van de gemeente.

Reactie verschil in beroep op de EVRM voor ondernemers en burgers
De raad bestrijdt niet dat er bij de vaststelling van een bestemmingsplan verschillende belangen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Ook grondrechten kunnen onderdeel van die belangenafweging uitmaken. De door appellant genoemde rechten (waaronder 8 EVRM en artikel 10 Grondwet) beogen de belangen van omwonenden te beschermen bij (kort gezegd) ongestoord genot van hun leefomgeving. Daar staat tegenover onder meer het recht van eenieder om zijn of haar eigendom te kunnen gebruiken (artikel 1 Eerste Protocol van het EVRM). Ook dat recht heeft de raad te eerbiedigen. Daarbij moet de raad een afweging van (onder meer) deze belangen maken.

De door de raad gemaakte belangenafweging is niet onredelijk. De raad heeft daarbij betrokken dat het aantal evenementen in de planregels is beperkt, zodat er enerzijds evenementen plaats kunnen (blijven) vinden en anderzijds de belangen van omwonenden voldoende worden beschermd. Niet valt in te zien (en door appellant wordt ook niet onderbouwd) waarom de door de raad gemaakte belangenafweging in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

2.36 [redacted]

Appellant geeft aan ter plaatse van [redacted] overlast te ondervinden van diverse horecavestigingen aan de Johannes Vermeerstraat en Ruysdaelstraat. Volgens appellant kunnen horecavestigingen hier niet voldoen aan de gestelde waarden voor geur en geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Begrip horeca 3 en 4
Appellant stelt zich op het standpunt dat het bestemmingsplan de definitie van horeca categorie 3 en horeca categorie 4 wijzigt ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Het is volgens haar op grond van het bestemmingsplan mogelijk dat in horeca van categorie 3 en 4 onder voorwaarden gelegenheid tot dansen wordt geboden, terwijl deze categorieën op grond van het voorgaande bestemmingsplan geheel gericht moeten zijn op het verstrekken van maaltijden dan wel geheel of in overwegende mate gericht zijn op het verstrekken van alcoholische dranken. De mogelijkheid tot het bieden van dansgelegenheid is volgens appellant een nieuwe situatie waarmee de deur wordt opengezet voor de verhuur van een partyzaal.

Daarnaast is appellant het niet eens met de stelling van de gemeente dat de nieuwe definitie een beperking is van de gebruiksmogelijkheden op grond van het voorgaande plan. Appellant stelt dat zodra er gelegenheid wordt geboden tot dansen met versterkte muziek, die locatie niet meer geheel of overwegend is gericht op het verstrekken van maaltijden of alcoholische dranken. Appellant meent dat bij een geluidsniveau waarop wordt gedanst, er niet meer gelijktijdig wordt gedineerd.

Daarnaast mist appellant een onderbouwing waarom in elke horeca-inrichting gelegenheid moet zijn om te dansen. Appellant wijst erop dat niet is onderbouwd waarom in de horeca-inrichtingen op de Johannes Vermeerstraat en de Ruysdaelstraat gedanst moet kunnen worden. Verder wordt in de onderbouwing van het bestemmingsplan niet ingegaan op de overlast die momenteel in de Ruysdaelstraat plaatsvindt. Dat sprake is van een hoogstedelijk gebied rechtvaardigt volgens appellant niet dat er partyzalen mogen worden opgericht op minder dan 30 meter afstand van woningen.

Appellant is van mening dat in het bestreden besluit regels ontbreken die waarborgen dat overlast van versterkte muziek wordt voorkomen.

Reactie begrip horeca 3 en 4
De aanpassing van de begrippen onder horeca van categorie 3 en 4 is een bewuste keuze van de raad om twee redenen. Enerzijds worden de begrippen in overeenstemming gebracht met het geldende horecabeleid. Anderzijds zorgt een toevoeging van een maximum oppervlakte aan dansvloer juist voor een beperking van de mogelijkheden ten opzichte van het bestaande regime. Dit is ook zo toegelicht in de Nota van beantwoording zienswijzen. De raad is van mening dat de begrippen nog steeds recht doen aan de verschillende types horeca die Amsterdam kent. Het is nooit een doel van het horecabeleid geweest om ter plaatse van een café of restaurant dansen onmogelijk te maken. De raad is wel van mening dat er een deugdelijk verschil moet bestaan tussen horeca van categorie 2 (nachthoreca en partycentra) en cafés en restaurants (met een

beperkte mogelijkheid om een dansvloer te realiseren). Daarom is ervoor gekozen om dansgelegenheid binnen cafés en restaurants aan banden te leggen. Ten overvloede wijst de raad erop dat een partycentrum onder horeca van categorie 2 valt. In het gehele plangebied is géén horeca van categorie 2 toegestaan. De stelling van appellant dat er partyzalen opgericht kunnen worden op minder dan 30 meter van woningen is dan ook onjuist.

Illegaal aanwezige vestigingen en installaties
Appellant betoogt dat de restaurants Le Garage en Loetje niet als bestaand kunnen worden aangemerkt, omdat voor 2011 slechts een maximaal oppervlak van 200 m² is toegestaan. Ook hebben de betreffende horeca-inrichtingen volgens appellant illegaal bouwwerken gerealiseerd. Volgens appellant kunnen de aanwezige horeca-inrichtingen Le Garage en Loetje niet zonder nader onderzoek en planologische waarborgen ter voorkoming van overlast in het bestemmingsplan worden opgenomen.
In aanvulling hierop geeft appellant aan dat er bij een aantal horecavestigingen illegale installaties aanwezig zijn. Hierbij geeft appellant niet specifiek aan welke installaties mogelijk illegaal zijn. Appellant wijst op de vele (handhavings)procedures die zij gevoerd heeft tegen zowel de restaurants waarvan appellant meent dat deze niet als bestaand aangemerkt kunnen worden als de installaties en de daarmee gepaard gaande overlast. Ondanks de maatregelen die sindsdien van kracht zijn geworden blijft appellant hinder ervaren van geur- en geluidoverlast. Appellant is dan ook van mening dat de diverse handhavingsverzoeken en uitspraken van uw college niet hebben geleid tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. Appellant constateert daarmee dat de horeca dan ook niet past op aan de Johannes Vermeerstraat en de Ruysdaelstraat.

Reactie illegaal aanwezige installaties
Het bestemmingsplan gaat enkel over het vastleggen van de bouw/ en gebruiksmogelijkheden van gronden. Daarbij is reeds in de nota van uitgangspunten bepaald dat legaal aanwezige functies positief bestemd worden. De betreffende restaurants waar appellant naar verwijst zijn allen legaal aanwezig. Indien en voor zover appellant meent dat de aanwezige horecabedrijven in strijd handelen met het bestemmingsplan (of een ander algemeen voorschrift) kan appellant om handhaving verzoeken. Dat staat los van deze procedure over het bestemmingsplan.
In het kader van de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft de raad geconcludeerd dat horeca op de betreffende adressen niet voor onevenredige hinder op de omgeving zorgt en er derhalve sprake is van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse. Ten overvloede merkt de raad op dat uit diverse controles bij de betreffende restaurants blijkt dat er geen sprake meer is van illegale installaties en er ook geen sprake is van overtreding van de opgelegde maatwerkvoorschriften die uit zijn voortgekomen uit handhaving.

Daarnaast is naar aanleiding van eerdere handhavingsverzoeken van appellant door de gemeente onderzocht of de betreffende horecagelegenheden voldoen aan de (geluid)regels uit het Activiteitenbesluit. Uit dit onderzoek komt naar voren dat aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit voldaan kan worden, al dan niet door het stellen van maatwerkvoorschriften aan de horeca. Deze voorschriften zijn ook opgelegd en worden deugdelijk nageleefd. Daarmee is voor de raad vast komen te staan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ondanks dat de raad van mening is dat het beroep van appellant ten aanzien van geurhinder en de mogelijke sprake van overschrijding van de normen buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan valt merkt de raad het volgende op. Ten aanzien van geurhinder heeft de gemeente geen overschrijding van de normen gemeten bij de diverse controles die zijn uitgevoerd. Zolang er geen sprake is van een overtreding van de norm kan er ook niet handhavend opgetreden worden.

Wegbestemde kantoorfunctie
Appellant heeft het pand aan de Frans van Mierisstraat 55-2 aangekocht met het idee het gehele pand als kantoor te gaan gebruiken. Ter plaatse is een woonbestemming vastgesteld. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan is er enkel een woning in het betreffende pand aanwezig.

Reactie wegbestemde kantoorfunctie
Dat appellant het idee heeft om het pand als kantoor de gaan gebruiken kan niet gezien worden als een concrete ontwikkeling waar bij de vaststelling van dit bestemmingsplan rekening mee gehouden had moeten worden. Appellant heeft dit in haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ook niet met zoveel woorden kenbaar gemaakt. Daarin heeft appellant enkel aangegeven dat er ´behoefte is aan kantoorruimte´ en dat als de bestemming wonen zou blijven zij mogelijk een verzoek tot planschade gaat indienen. De raad heeft hierin geen aanleiding gezien om de bestemming 'Kantoor' aan het perceel toe te kennen.

De raad wijst erop dat één van de hoofduitgangspunten is, bestemmen wat bestaand legaal aanwezig is. (zie ook hoofdstuk 1 van dit verweer). Dat is in dit geval gebeurd. Daarnaast wijst de raad erop dat de Frans van Mierisstraat primair een woonstraat is. In woonstraten worden enkel de bestaande niet-woonfuncties mogelijk gemaakt, nieuwe niet-woonfuncties zijn niet wenselijk omdat deze het karakter van de woonstraat aantasten. Dit wordt door appellant ook niet bestreden. Om die reden slaagt deze beroepsgrond niet.

2.37 [redacted]

Wegbestemmen detailhandel op de tweede bouwlaag
Appellanten zijn eigenaar van de panden aan de P.C. Hooftstraat 43 en 45 H, en 45-2. Appellanten geven aan dat ter plaatse zowel op de begane grond als in de tweede bouwlaag detailhandel aanwezig is. De bovengelegen bouwlagen zijn in gebruik als woning(en). Appellant kunnen zich niet verenigen met de omschrijving van artikel 6.3.1. In dit artikel wordt bepaald dat detailhandel in twee bouwlagen is toegestaan, mits minimaal twee bouwlagen daarboven voor wonen beschikbaar blijven. Appellant wijst erop dat een bijzondere bouwlaag zoals een kapverdieping niet gezien kan worden als bouwlaag op grond van het begrip 'bouwlaag' (begrip 1. 23). Doordat hier ter plaatse sprake is van twee bouwlagen detailhandel, daarboven een laag wonen en wonen in de kapverdieping kan niet voldaan worden aan de planregels waarmee de detailhandel in de tweede bouwlaag feitelijk is wegbestemd. Daar kan appellant zich niet in vinden.

Reactie wegbestemmen detailhandel op de tweede bouwlaag

Het is niet de intentie van de raad geweest om detailhandel in de tweede bouwlaag weg te bestemmen. Het bepaalde in artikel 6.3.1. had anders geredigeerd moeten worden, zodat een bijzondere bouwlaag meetelt in het aantal bouwlagen dat voor wonen gebruikt moet worden. Artikel 6.3.1. onder d had als volgt opgeschreven moeten worden:
"het gebruik van de tweede bouwlaag voor detailhandel is alleen toegestaan als minimaal twee bouwlagen *en/of bijzondere bouwlagen* boven de detailhandelsvestiging in gebruik blijven als woning, waarbij geldt dat de minimale hoogte van een bouwlaag voor de woning 2,5 meter bedraagt gemeten over de gehele breedte en diepte van die bouwlaag." De raad zal dit aanpassen door het nemen van een herstelbesluit.

Verdiepingshoogte voor de woonverdiepingen
Appellant geeft aan dat in artikel 6.3.1. sub d nog een beperking schuilt nu een kapverdieping geen bouwlaag is. Aangezien een kapverdieping niet over de gehele breedte van de woning is gelegen kan niet voldaan worden aan de eis dat een verdiepingshoogte minimaal 2,5 meter moet bedragen. Appellant stelt voor om aan de omschrijving van dit artikel toe te voegen dat het moet gaan om de minimale hoogte van een bouwlaag *en/of bijzondere bouwlaag* voor een woning 2,5 meter bedraagt.

Reactie verdiepingshoogte voor de woonverdiepingen
De raad zal een nieuw besluit vaststelling en daarin een passende regeling vastleggen om te voorkomen dat een kapverdieping nooit als woning mee kan tellen.

Beperking ondersteunende horeca
Appellant meent dat het bestemmingsplan niet in lijn is met het geldende horecabeleid ten aanzien van ondersteunende horeca. Appellant is van mening dat maximaal 30 % van het verkoopvloeroppervlak van een winkel gebruikt mag worden voor ondersteunende horeca met een maximum van 30 m² per vestiging. Met het bestemmingsplan is afgeweken van het vigerende horecabeleid wat in strijd is met artikel 4:84 Awb, aldus appellant. Appellant is van mening dat de raad niet onderbouwd heeft waarom de afwijking van het horecabeleid een bijzondere omstandigheid oplevert in het licht van artikel 4:84 Awb.

Reactie beperking ondersteunende horeca
De raad is het niet eens met de stelling van appellant dat zij handelt in strijd met het geldende horecabeleid. Het horecabeleid Zuid 2011 waar appellant naar verwijst gaat over mengformules waarbij sprake is van een exploitatievergunning. Dit beleid ziet op de voorwaarden waaronder een exploitatievergunning wordt verleend. Het type horeca dat is voorzien in de regeling voor ondergeschikte horeca bij detailhandel of dienstverlening is de ondergeschikte horeca zoals vastgelegd in het Besluit exploitatievergunningvrije ondergeschikte horeca. In dit beleidsstuk, dat vastgesteld is op 19 februari 2015, is bepaald dat ondergeschikte horeca maximaal 20 % van de netto oppervlakte mag bedragen met een maximum van 20 m². Deze regeling is overgenomen in het bestemmingsplan. Daarmee is het bestemmingsplan in lijn met het gemeentelijke beleid.

Verkoopvloeroppervlakte
Appellant is van mening dat het begrip verkoopvloeroppervlakte uit de regels (artikel 2.8) niet duidelijk is en daarmee zorgt voor rechtsonzekerheid. Daarnaast is appellant van mening dat het

begrip uit het bestemmingsplan afwijkt van het begrip uit het detailhandelsbeleid en dat er daardoor sprake is van strijd met artikel 4:84 Awb.

Reactie verkoopvloeroppervlakte
Het doel van het detailhandelsbeleid wordt vertaald in dit bestemmingsplan. Dit is in de toelichting van het bestemmingsplan (zie paragraaf 5.5.18) en de Nota van uitgangspunten (hoofdstuk 4) ook zo verwoord. Dat er verschil in de definities van begrippen tussen het beleid en bestemmingsplan zit doet hier niets aan af. Het bestemmingsplan heeft tot doel om de bouw en gebruiksmogelijkheden van gronden vast te leggen. Daarbij zijn begrippen die voor dit bestemmingsplan relevant zijn opgenomen in de begrippen en wijze van meten. Voor bestemmingsplannen wordt vaak met de begrippen verkoopvloeroppervlakte en bruto vloeroppervlakte gewerkt, terwijl het detailhandelsbeleid over winkelvloeroppervlakte spreekt. De enkele omstandigheid dat de begrippen uit het detailhandelsbeleid niet exact overeenkomen betekent natuurlijk niet dat het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het begrip verkoopvloeroppervlakte is gedefinieerd in artikel 2.8 van de planregels:
"Het vloeroppervlak van een winkel of een consumentgerichte dienstverlener dat voor het publiek vrij toegankelijk dan wel zichtbaar is, inclusief de ruimten die direct met de verkoop samen hangen."
Deze definitie is helder en niet onduidelijk. Ruimten die in het detailhandelsbeleid worden uitgezonderd van het begrip winkelvloeroppervlakte, zoals magazijn, sanitair en dergelijke voorzieningen vallen ook niet onder het begrip verkoopvloeroppervlakte. Niet valt in te zien waarom de gekozen definitie in strijd is met het detailhandelsbeleid.

Gevelbreedte
Appellant is van mening dat een maximale gevelbreedte van 15 meter te beperkend werkt. Appellant wil de mogelijkheid behouden om meer dan twee gevels samen te voegen ten behoeve van grotere detailhandelsvestigingen. Appellant verwijst in dit kader naar hun ingediende zienswijze en het antwoord van de gemeente daarop. Appellant mist een onderbouwing waarom een gevelbreedte van 15 meter wel stedenbouwkundig aanvaardbaar is, maar een bredere gevelbreedte niet meer aanvaardbaar is.

Reactie gevelbreedte
Het karakter van de P.C. Hooftstraat wordt gevormd door de 19e eeuwse panden met winkels in de plint en woningen op de verdiepingen. De waarde ligt vooral in de stedenbouwkundige structuur met gesloten bouwblokken en doorgaande straatwanden met individuele panden. De karakteristiek van deze panden ontstaat door verschillende aspecten waaronder ook begrepen de proporties van de gevels. Het bepalen van een gevelbreedte gebeurt in dit geval dan ook aan de hand van gevelhoogte. Dit samenspel zorgt voor een de kenmerkende waarden die de P.C. Hooftstraat bezit. Uit de stedenbouwkundige studie (zie bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan) blijkt dat de panden overwegend 3 bouwlagen en soms 4 bouwlagen hoog zijn. Beeldbepalend hierbij is de goothoogte. De grootste goothoogte bedraagt in dit geval 16 meter. Om het karakter van de straat te behouden is het noodzakelijk dat de maximale gevelbreedte significant minder breed moet zijn dan de maximale goothoogte van 16 meter. Gelezen de breedte die de meeste panden in deze straat hebben, komt dit neer op een maximale gevelbreedte van 15 meter. Op die manier blijven de stedenbouwkundige en architectonische

waarden die deze straat en panden kent zo optimaal mogelijk beschermd, waarbij ook oog gehouden is voor mogelijke ontwikkelingen in de vorm van het samenvoegen van panden.

Dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 2
Binnen de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 2 heeft de raad een beschermingsregeling opgenomen voor de bestaande kapprofielen en de waardevolle karakteristiek van bestaande winkelpuien. Door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om toch enige wijzigingen door te voeren. Appellant is echter van mening dat de inperking van de bebouwings- en sloopmogelijkheden onevenredig beperkend zijn. Appellant vindt dat de onderbouwing voor deze regeling ontbreekt en dat niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder "het verstoren" en "de oorspronkelijk, waardevolle karakteristieke winkelpui".

Reactie dubbelbestemming waarde – cultuurhistorie 2
In hoofdstuk 7 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is een zeer uitgebreide beschrijving opgenomen van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Ook wordt hierin toegelicht hoe de dubbelbestemmingen zijn opgebouwd en waarom de regels op deze wijze opgesteld zijn. De raad kan zich dan ook niet vinden in de mening van appellant dat een onderbouwing voor de regeling ontbreekt.

Ten aanzien van wat moet worden verstaan onder "het verstoren" en "de oorspronkelijk, waardevolle karakteristiek winkelpui" geeft de raad aan dat dit per pand kan verschillen. Er zijn dusdanig veel unieke cultuurhistorische waarden binnen het plangebied aanwezig dat hier geen gemene deler voor opgesteld kan worden. Dat is ook de reden waarom de raad de binnenplanse afwijking heeft opgenomen. Niet valt in te zien waarom de raad hiervoor geen afwijkingsmogelijkheid heeft kunnen vaststellen. Dit wordt door appellanten ook niet onderbouwd.

Overige zone – 2
Appellant constateert dat de regels die gelden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – 2' een-op-een overeenkomen met de regels uit het bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders. Ten tijde dat appellant het beroep heeft ingediend liep er nog een beroepszaak tegen dit bestemmingsplan. Appellant geeft aan dat een van de aanvoerde beroepsgronden tegen het bestemmingsplan grondwaterneutrale kelders ook op dit bestemmingsplan van toepassing is. Er is namelijk aangevoerd dat de regels van het plan de regeling van de Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht doorkruist. Appellanten wijzen erop dat de bescherming van deze grondwaterbeheerbelangen op grond van de Waterwet bij het Waterschap berusten zodat het bestemmingsplan op grond van de Wro in beginsel niet het geschikte instrument is om die belangen te reguleren. Ter vervulling van de grondwaterbeheertaak heeft niet de raad maar het waterschap regelgevende bevoegdheid.

Appellant vult aan dat de negatieve effecten die het bestemmingsplan grondwaterneutrale kelders alsmede het bestreden besluit wil voorkomen, een-op-een samenvallen met het belang dat door de Keur wordt beschermd. Appellant is van mening dat de regeling in het bestemmingsplan dan ook overbodig is.

Reactie overige zone – 2
Op 14 december 2022 heeft uw Afdeling uitspraak gedaan over het bestemmingsplan grondwaterneutrale kelders. Zoals appellant terecht aangeeft is daarin gewezen op een mogelijke doorkruising van bestemmingsplan en Keur. Uit rechtsoverweging 5.1 van deze uitspraak (ECLI:NL:RVS:2022:3733) blijkt dat uw Afdeling heeft besloten dat de regels uit het bestemmingsplan grondwaterneutrale kelders op dit punt in stand blijven. Uw afdeling heeft geconcludeerd dat er in het kader van een goede ruimtelijke ordening regels gesteld mogen worden aan de bouw van kelders. Aangezien het in dit bestemmingsplan om dezelfde regeling gaat, nemen wij aan dat uw Afdeling hierin ook verwijst naar bovengenoemde uitspraak van 14 december 2022.

2.38 [redacted]

Omgevingsvergunning niet volledig verwerkt
Appellant is [redacted] de (delen van) panden aan de P.C. Hooftstraat 123H, 123 1, 2, en 3 en de woning aan de P.C. Hooftstraat 125-2. Appellant geeft aan dat zijn onherroepelijke omgevingsvergunning niet juist is verwerkt in het bestreden besluit. Door het opnemen van de regel onder artikel 6.3.1. onder d is detailhandel in de tweede bouwlaag wegbestemd. Dit heeft alles te maken met het feit dat een bijzondere bouwlaag niet gezien moet worden als bouwlaag. Het betreffende pand heeft drie volwaardige bouwlagen en een kapverdieping welke valt onder de definitie van bijzondere bouwlaag. Het bestreden besluit is in strijd met het bepaalde dat verleende omgevingsvergunningen in zijn geheel verwerkt moeten worden in een nieuw bestemmingsplan. Appellant verzoekt dan ook om een aanpassing van het bestemmingsplan, zodanig dat zijn onherroepelijke omgevingsvergunning volledig in het bestemmingsplan wordt verwerkt.

Reactie omgevingsvergunning niet volledig verwerkt
Onbedoeld is de onherroepelijke vergunning niet juist in het bestreden besluit verwerkt. De raad is bereid mee te werken aan herstel van deze omissie. Een voorstel hiervoor is reeds gedaan bij het verweer van appellant 2.37 onder het kopje "Reactie wegbestemmen detailhandel op de tweede bouwlaag". Voor appellant geldt hetzelfde als het verweer van de raad onder het betreffende kopje.

Verdiepingshoogte voor de woonverdiepingen
Voor de inhoud van dit deel van het beroep inclusief verweer wordt verwezen naar appellant 2.37 onder het kopje "verdiepingshoogte voor de woonverdiepingen".

Beperking ondersteunende horeca
Voor de inhoud van dit deel van het beroep inclusief verweer wordt verwezen naar appellant 2.37 onder het kopje "beperking ondersteunende horeca".

Verkoopvloeroppervlakte
Voor de inhoud van dit deel van het beroep inclusief verweer wordt verwezen naar appellant 2.37 onder het kopje "verkoopvloeroppervlakte".

Gevelbreedte
Voor de inhoud van dit deel van het beroep inclusief verweer wordt verwezen naar appellant 2.37 onder het kopje "gevelbreedte".

Waarde – Cultuurhistorie 2
Voor de inhoud van dit deel van het beroep inclusief verweer wordt verwezen naar appellant 2.37 onder het kopje "Waarder – Cultuurhistorie 2".

Overige zone – 2
Voor de inhoud van dit deel van het beroep inclusief verweer wordt verwezen naar appellant 2.37 onder het kopje "overige zone – 2".

Concreet initiatief
Appellant verwijst naar een vergunningaanvraag d.d. 7 december 2021. Deze vergunningaanvraag is aangehouden op grond van artikel 3.3. lid 1 sub a van de Wabo. Appellant is van mening dat het hier gaat om een concreet initiatief waar in het bestreden besluit rekening mee gehouden had moeten worden.

Reactie concreet initiatief
Op 7 december 2021 was er sprake van een voorbereidingsbesluit voor dit gebied. Dit voorbereidingsbesluit heeft de raad destijds genomen om ongewenste ontwikkelingen die op grond van het op dat moment vigerende bestemmingsplan nog wel mogelijk zijn, maar niet meer wenselijk zijn tegen te houden. In dit geval was hier sprake van.
Vanuit afdeling vergunningen is de vergunning terecht aangehouden. De raad had naar aanleiding van de ingediende zienswijze het bouwplan moeten beoordelen en moeten afwegen of dit bouwplan meegenomen kon worden in het bestreden besluit. Deze afweging heeft onterecht niet plaatsgevonden.

Echter het vergunningtraject is na inwerkingtreding van het bestemmingsplan wel hervat. Aanvrager is diverse malen verzocht om de aanvraag uit december 2021 aan te vullen, maar heeft hier slechts ten dele geen gehoor aan gegeven. Uiteindelijk is een eerdere weigering van een omgevingsvergunning ingetrokken en een nieuwe aanvraag verleend geworden. Er is naar mening van de raad geen sprake van belangen die geschaad zijn.

2.39 [redacted]

Vergunning en verplichting tot realisatie groen en waterbergend dak
Appellant is [redacted] het perceel De Lairessestraat 73. Appellant geeft aan dat zijn vergunning d.d. 23 oktober 2020 niet juist in het bestreden besluit is verwerkt. In deze situatie gaat het om een vergunning voor een aanbouw en dakterras. In de voorschriften bij de vergunning is niet aangegeven dat het dak groen en waterbergend uitgevoerd moet worden. Op grond van artikel 22.2.2 onder d is deze verplichting wel opgenomen. Een afwijking voor bestaande dan wel

vergunde situaties is niet opgenomen in de regels. Appellant verzoekt dan ook om aanpassing van het bestemmingsplan ten behoeve van het mogen realiseren en behouden van de vergunde situatie, dus een aanbouw en dakterras zonder de verplichting het dak groen en waterbergend uit te voeren.

Reactie vergunning en verplichting tot realisatie groen en waterbergend dak
Appellant merkt terecht op dat zijn vergunning niet juist is verwerkt in het bestemmingsplan. De bepaling onder artikel 22.2.2. sub g had als volgt moeten luiden: "indien de bestaande situatie niet voldoet aan de regels onder sub a tot en met d, dan mag de bestaande situatie gehandhaafd worden". Daarmee was het dak van appellant niet onder het overgangsrecht geplaatst en was er recht gedaan aan de onherroepelijke omgevingsvergunning van appellant. De raad zal hiertoe een nieuw besluit vaststellen.

Wegbestemmen deel oorspronkelijke hoofdgebouw
Appellant is het niet eens met de beantwoording uit de Nota van beantwoording zienswijzen voor zover dit betrekking heeft op een aanbouw die in de nieuwe bestemmingssystematiek binnen de tuinbestemming is komen te liggen. Appellant meent dat dit niet kan omdat de aanbouw reeds in de oprichtingstekeningen is opgenomen.

Reactie wegbestemmen deel oorspronkelijke hoofdgebouw
Dit betreft een herhaling van hetgeen appellant in zijn zienswijze naar voren heeft gebracht. De raad is in de Nota van beantwoording zienswijzen ingegaan op de zienswijze van appellant. Appellant onderbouwt niet waarom de beantwoording van de zienswijze onjuist is. Alleen al om die reden kan deze beroepsgrond niet slagen.

Overige zone – 2
Voor de inhoud van dit deel van het beroep inclusief verweer wordt verwezen naar appellant 2.37 onder het kopje "overige zone – 2".

2.40 [redacted]

Appellant is eigenaar van de panden aan de P.C. Hooftstraat 66(A/B/C)-68, 94(A/B)-96(1/2) en 98.

Wegbestemmen detailhandel op de tweede bouwlaag
Voor de inhoud van dit deel van het beroep inclusief verweer wordt verwezen naar appellant 2.37 onder het kopje "wegbestemmen detailhandel op de tweede bouwlaag".

Verdiepingshoogte voor de woonverdiepingen
Voor de inhoud van dit deel van het beroep inclusief verweer wordt verwezen naar appellant 2.37 onder het kopje "verdiepingshoogte voor de woonverdiepingen".

Wegbestemmen kantoor

Appellant is van mening dat de raad in de beantwoording van de zienswijze niet is ingegaan op het wegbestemmen van de functie kantoor en herhaalt haar zienswijze om die reden in het beroep.

Reactie wegbestemmen kantoor
Anders dan appellant beweert is de raad wel ingegaan op het wegbestemmen van niet-woonfuncties. In de nota van beantwoording zienswijzen, pagina 121 staat het volgende citaat: *"Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan uitgebreid beschreven gelden voor het nieuwe bestemmingsplan gebiedsspecifieke uitgangspunten. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen vier deelgebieden. Deze vier deelgebieden zijn elk in min of meerdere mate voor hun voorzieningen georiënteerd op een bepaald voorzieningencluster. De P.C. Hoofstraat is onderdeel van het kernwinkelgebied van Amsterdam. De maatwerkbestemming uit het huidige bestemmingsplan voor het deel tussen de Van Baerlestraat en de Hobbemastraat wordt gehandhaafd. In alle panden wordt detailhandel toegestaan op de begane grond én de eerste verdieping, mits daarboven nog tenminste twee woonlagen aanwezig zijn. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Alleen bestaande andere niet-woonfuncties worden positief bestemd."*
Hiermee heeft de raad onderbouwd waarom niet aanwezige kantoren niet wenselijk zijn in de P.C. Hooftstraat. Verder wijst de raad erop dat dit een herhaling betreft van hetgeen appellant in zijn zienswijze naar voren heeft gebracht. De raad is in de Nota van beantwoording zienswijzen ingegaan op de zienswijze van appellant. Appellant onderbouwt niet waarom de beantwoording van de zienswijze onjuist is. Ook om die reden kan deze beroepsgrond niet slagen.

Beperking ondersteunende horeca
Voor de inhoud van dit deel van het beroep inclusief verweer wordt verwezen naar appellant 2.37 onder het kopje "beperking ondersteunende horeca".

Verkoopvloeroppervlakte
Voor de inhoud van dit deel van het beroep inclusief verweer wordt verwezen naar appellant 2.37 onder het kopje "verkoopvloeroppervlakte".

Gevelbreedte
Voor de inhoud van dit deel van het beroep inclusief verweer wordt verwezen naar appellant 2.37 onder het kopje "gevelbreedte".

Overige zone – 2
Voor de inhoud van dit deel van het beroep inclusief verweer wordt verwezen naar appellant 2.37 onder het kopje "overige zone – 2".

2.41 [redacted]

Het verweer op dit beroep is nog niet toegevoegd aan dit rapport. De gemeente is in overleg met deze appellant over de mogelijkheden voor herontwikkeling van het betreffende perceel. Deze gesprekken bevinden zich in een vergevorderd stadium. Mocht blijken dat de gesprekken niet tot de gewenste conclusie voor partijen leidt, dan zal alsnog verweer tegen die beroep worden

ingediend. Het ligt echter in de lijn der verwachting dat gemeente en appellant hier minnelijk uit gaan komen.