Gemeente Amsterdam

Definitief
2025-01-14

Nota van beantwoording en wijzigingen inspraakreacties

Behorend bij de Nota van Uitgangspunten Wijzigingsbesluit Omgevingsplan Amsterdam: Tuindorp Frankendael en De Nieuwe Ooster

Inhoud

1 Inleiding....3

2 Nota van Beantwoording....4
2.1 Adressanten 1 | referentienummer 0670-0148....4
2.2 Adressanten 2 | referentienummer 5342-0640....5
2.3 Adressanten 3 | referentienummer 0287-2781....6
2.4 Adressant 4 | referentienummer 3716-2845....8

3 Nota van Wijzigingen....9
A. Wijzigingen naar aanleiding van inspraakreacties....9
B. Wijzigingen naar aanleiding van adviezen....9
C. Ambtshalve wijzigingen....9

1 Inleiding

Achtergrond

Op 15 oktober 2024 heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost ingestemd met het vrijgeven van de *concept-Nota van Uitgangspunten Wijzigingsbesluit Omgevingsplan: Deelgebied Oost 1* (hierna: concept-NvU) voor participatie. Tevens is het bijbehorende participatieplan vastgesteld.

Vanaf 24 oktober 2024 tot en met 4 december 2024 heeft een ieder kunnen reageren op de concept-NvU. Reageren was mogelijk via een button op de inspraakpagina dan wel schriftelijk met een brief. Van de mogelijkheid om te reageren is kennis gegeven in het Gemeenteblad en op de inspraakpagina van de gemeentelijke website. De concept-NvU heeft zes weken ter inzage gelegen op het stadsloket Oost, en de stukken zijn beschikbaar gesteld op de inspraakpagina en het Woo-loket.

In deze *Nota van beantwoording* worden de reacties – samengevat – weergegeven en voorzien van een reactie namens het stadsdeelbestuur. In de *Nota van wijzigingen* wordt aangegeven welke wijzigingen ten gevolge van de participatiereacties dan wel ambtshalve, zijn doorgevoerd ten opzichte van de concept-NvU.

Participatiereacties

Van de gelegenheid om een reactie in te dienen is door de navolgende personen, bedrijven dan wel instanties gebruik gemaakt.[1]

Adressanten 1	Reactie d.d. 29-10-2024. Referentienummer 0670-0148 *Namens bewoners van de Middenweg*
Adressanten 2	Reactie d.d. 25-11-2024. Referentienummer 5342-0640 *Namens bewoners van de Middenweg*
Adressanten 3	Reactie d.d. 28-11-2024. Referentienummer 0287-2781 *Namens belanghebbenden Middenweg 146*
Adressant 4	Reactie d.d. 2-12-2024. Referentienummer 3716-2845

[1] In verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) worden de persoonsgegevens van natuurlijke personen niet gepubliceerd.

2 Nota van Beantwoording

2.1 Adressanten 1 | referentienummer 0670-0148

Inspraakreactie
Adressanten geven aan dat zij op 29 oktober 2024 langs zijn geweest om de stukken in te zien. Hierbij hebben zij een gesprek gehad met de behandelend ambtenaar die hen informeerde dat de term 'harmoniseren' van de regelgeving geen negatief effect heeft op het parkeren in de voortuin. Adressanten hebben ± 20 jaar geleden een uitrit aangevraagd en gekregen. De ambtenaar zou hebben aangegeven dat deze situatie blijft zoals het is.

Reactie stadsdeel
Adressanten verwijzen naar de mogelijkheid van parkeervoorzieningen in de voortuinen ter plaatse van de Middenweg in relatie tot de volgende concrete uitgangspunten in de concept-NvU:

- *Geen zelfstandige Tuin-bestemmingen meer. De functie valt als erf onder gebruiksdoel Wonen.*
- *Geen specifieke aanduidingen (op de Verbeelding) ten behoeve van parkeren op Tuin-bestemming, maar een regeling via algemene regels.*

Er zijn geen planologische wijzigingen beoogd met betrekking tot de bestaande parkeervoorzieningen in het deelgebied. Een algemeen uitgangspunt uit de concept-NvU is dat bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden zo veel mogelijk worden behouden. Het gaat in dit geval om een juridisch-technische omzetting van de bestaande parkeerregeling uit het bestemmingsplan Tuindorp Frankendael. De huidige planregels zullen op dit punt in overeenstemming worden gebracht (lees: geharmoniseerd) met de systematiek van het omgevingsplan.

Ook voor de parkeervoorzieningen in de voortuinen bij de Middenweg zijn geen wijzigingen beoogd. De nieuwe omgevingsplanregels zullen blijven voorzien in de parkeermogelijkheid op eigen erf, relevant voor de situatie van de voortuinen aan de Middenweg. Omdat de parkeersituatie van de woningen aan de Middenweg niet representatief is voor het hele deelgebied is het in algemene zin omschreven in de concept-NvU.

Conclusie
De reactie geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen in de vast te stellen Nota van Uitgangspunten. Bij het voorbereiden van de omgevingsplanregels voor het deelgebied zal rekening worden gehouden met de zorgen over het voortbestaan van de parkeervoorzieningen.

2.2 Adressanten 2 | referentienummer 5342-0640

Inspraakreactie
Adressanten geven aan dat zij op 4 november 2024 langs zijn geweest en gesproken hebben met de behandelend ambtenaar. Daarbij is het behoud van mogelijkheid van parkeren in de tuin van Middenweg 146 besproken. Het wijzigen van de tuin bestemming naar woon bestemming heeft geen consequenties voor het parkeren in de voortuin. Tevens is er geen nieuwe bestemming voor Middenweg 144 en blijft de hoofdbestemming wonen, en is een seksinrichting niet toegestaan.

Reactie stadsdeel
Er zijn geen planologische wijzigingen beoogd met betrekking tot de bestaande parkeervoorzieningen in de voortuinen bij de Middenweg. Zie hierover verder de reactie namens het stadsdeel onder 2.1.

De weergave van hetgeen verder besproken zou zijn met de behandeld ambtenaar is niet helemaal juist. Bij het gesprek heeft de ambtenaar aangegeven dat er geen wetenschap was van een seksinrichting op de locatie Middenweg 144, en verder dat het de bedoeling is dat de huidige planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan worden vertaald naar de nieuwe systematiek van het Omgevingsplan.

In het huidige bestemmingsplan is er naast de woonbestemming ook de mogelijkheid van een prostitutiebedrijf op de locatie Middenweg 144 opgenomen met een functieaanduiding op de Verbeelding. Uitgangspunt is een beleidsneutrale omzetting van de regels met behoud van rechten. Er is geen aanleiding om zonder nader onderzoek voor dit concrete geval van dit uitgangspunt af te wijken. Bij de voorbereiding van de omgevingsplanregels zal een nadere ruimtelijke afweging op perceelniveau plaatsvinden. Dit gebeurt in het kader van het wettelijke criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit algemene uitgangspunt staat beschreven in de concept-NvU. Zie verder ook de reactie namens het stadsdeel onder 2.3.

Conclusie
De reactie geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen in de vast te stellen Nota van uitgangspunten.

2.3 Adressanten 3 | referentienummer 0287-2781

Inspraakreactie
Adressanten willen het volgende ter overweging meegeven over het gebruik van Middenweg 144 in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Middenweg 144 is in 2022 verbouwd tot seksinrichting zonder vergunning. Het verzoek tot wijziging van de bedrijfsvoering (van prostitutie naar seksinrichting) uit 2023 van Club LV is afgewezen. Toch is de verbouwing van het pand en de wijziging van het gebruik doorgevoerd. Er wordt over 266 m^2 i.p.v. 26 m^2 alcohol geschonken, dus over de gehele villa. Dit is in strijd met de alcoholvergunning die alleen bedoeld is voor de kleine lokaliteit op de begane grond.
De alcoholvergunning is geen exploitatievergunning. Er is zowel op grond van de vergunning als op grond van het bestemmingsplan geen mogelijkheid om horeca te exploiteren en drank te schenken door het gehele pand. De uitbaters zijn voornemens Club LV te verkopen en bieden de club te koop aan met een nachtvergunning.

Het bestemmingsplan/omgevingsplan kent geen horecabestemming voor Middenweg 144. Zo wordt het wel onterecht gebruikt in combinatie met een seksinrichting. Adressanten willen dat er geen alcoholvergunning meer wordt afgegeven om de illegale situatie te beëindigen. Middenweg 144 heeft een woonbestemming terwijl Club LV een horecabedrijf uitbaat. De horecadiensten zijn een wezenlijk onderdeel van het verdienmodel en niet een ondergeschikte activiteit. De alcoholvergunning wordt kennelijk beschouwd als een horeca exploitatievergunning.

Na de verbouwing van het pand tot een seksinrichting is al ruim 1,5 jaar nachtelijk burengerucht gaande. Van dinsdag-zaterdag van 23.00-07.00. In de Horecanota Oost staat dat er geen nachtzaak midden in een woonwijk mag zijn. De seksinrichting (stripclub met bar en discotheek) Club LV is feitelijk gelegen in een woonwijk en vormt zelfs een twee-onder-één- kap met de woning van adressanten. Overige buren ervaren ook overlast. Het past verder niet in het karakter van de buurt. Het monumentale pand is 120 jaar oud en kan dergelijk gebruik niet aan. De situatie is na augustus 2023 verergerd doordat het pand werd verbouwd en gebruikt als seksinrichting. Er is geen handhaving na 23.00, maar wel structurele overlast op straat en inpandig. Er zijn meldingen gedaan en handhavingsverzoeken. De duiding ‘prostitutie’ op het pand past niet in de woonwijk en adressanten vrezen legalisering van het gebruik als seksinrichting.

Reactie stadsdeel
De inspraakreactie van adressanten vraagt om een evenwichtige afweging ten aanzien van het toegestaan gebruik van het pand Middenweg 144. Er zou in de huidige situatie sprake zijn van een illegale situatie en van overlast.
Zoals ook aangegeven bij de reactie namens het stadsdeel onder 2.2 is er in het huidige bestemmingsplan naast de woonbestemming ook de mogelijkheid van een prostitutiebedrijf op de locatie Middenweg 144 opgenomen. Uitgangspunt is een beleidsneutrale omzetting van de regels met behoud van rechten. Bij de voorbereiding van het ontwerpbesluit en de omgevingsplanregels zal een nadere ruimtelijke afweging op perceelniveau plaatsvinden in het kader van het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie
De reactie geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen in de vast te stellen Nota van uitgangspunten. Bij de voorbereiding van de omgevingsplanregels zal het planologisch toegestaan gebruik ten aanzien van het pand Middenweg 144 onder de loep worden genomen. Bij de motivering van het ontwerpbesluit zal nader hierop worden ingegaan.

2.4 Adressant 4 | referentienummer 3716-2845

Inspraakreactie
Adressant 4 stelt zich samengevat op het standpunt dat het grillrestaurant Zaffraan op de Kruislaan 239 in strijd is met het huidige bestemmingsplan, en ook niet ruimtelijk inpasbaar is. Adressant verwijst naar de gevolgen van de uitstoot van geur en gifstoffen door het grillrestaurant en de maaltijdbezorging. Deze activiteiten zouden negatieve gevolgen hebben voor de gezondheid en het woon- en leefklimaat. Adressant heeft in principe geen bezwaar tegen Horeca, maar vind deze vorm ongezond en levensbedreigend voor omwonenden gelet op de stikstof uitstoot.
Adressant geeft aan dat in de loop van de jaren verbouwingen hebben plaatsgevonden waarmee het grillrestaurant is uitgegroeid tot een te grote horecagelegenheid voor de wijk. Gesteld wordt dat Kruislaan 239 geen horecabestemming heeft, maar een vergader/bijeenkomst bestemming. Er zou geen sprake zijn van een vergunde, legale situatie.

Reactie stadsdeel
Op het adres Kruislaan 239 maakt het huidige bestemmingsplan onder de Gemengd-1 bestemming tevens een (grill)restaurant mogelijk, gelet op de functieaanduiding ‘horeca van categorie 4’ opgenomen voor het bouwvlak.
Voor de uitleg van het begrip ‘horeca van categorie 4’ wordt aangesloten bij de volgende definitie in het bestemmingsplan: *horeca-inrichtingen voor het zowel bedrijfsmatig verstrekken van zowel ter plaatse bereide maaltijden als alcoholhoudende of -vrije drank al dan niet in combinatie met etenswaren (restaurants, eetcafés, café-restaurants, grand-cafés).* Voor deze uitleg van de horecacategorie wordt steun gevonden in paragraaf 5.2.5 van de toelichting behorend bij het bestemmingsplan. Er wordt geen nader onderscheid gemaakt tussen verschillende vormen van restaurants.

Het uitgangspunt is dat bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden zoveel mogelijk worden behouden. Er is geen aanleiding om zonder nader onderzoek voor dit concrete geval van dit uitgangspunt af te wijken. Bij de voorbereiding van de omgevingsplanregels zal het reeds toegestaan gebruik opnieuw onder de loep worden genomen. Dit gebeurt in het kader van het wettelijke criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit algemene uitgangspunt staat beschreven in de concept-NvU.

Conclusie
De reactie geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen in de vast te stellen Nota van uitgangspunten. Bij de voorbereiding van de omgevingsplanregels voor het deelgebied zal het reeds toegestaan gebruik voor deze locatie opnieuw onder de loep worden genomen. De zorgen van de omwonenden zullen nader worden onderzocht.

3 Nota van Wijzigingen

A. Wijzigingen naar aanleiding van inspraakreacties

- Geen wijzigingen

B. Wijzigingen naar aanleiding van adviezen

- Wijziging B.1 Naar aanleiding van het advies van Monumenten en Archeologie (MenA) van 14 november 2024 wordt aan hoofdstuk 4 onderdeel D van de NvU toegevoegd:
  - De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' worden vertaald in 'beschermingszone archeologie' in combinatie met aanduidingen 'maximum oppervlak vergunningvrije bodemverstoring' en 'maximum diepte vergunningvrije bodemverstoring' (gelet op artikelen 6.2 en 6.4 van het Omgevingsplan);
  - Ter reparatie van de begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' zal de beschermingszone van dat archeologisch regime op basis van bureauonderzoek BO 09-151 (MenA, 2010) doorlopen richting het talud van de Gooiseweg tot halverwege het Darwinplantsoen.

- Wijziging B.2 In de vergaderingen van 22 oktober 2024 en 5 november 2024 heeft de stadsdeelcommissie Oost de concept-NvU behandeld. Naar aanleiding van het advies van de stadsdeelcommissie Oost wordt de volgende wijziging doorgevoerd:
  - Ter verduidelijking van de betreffende gebieden die vallen onder Deelgebied Oost 1 worden de plangebieden voluit geschreven in de naamgeving. Wijzigingsbesluit Omgevingsplan Amsterdam: Deelgebied Oost 1 wordt gewijzigd in Wijzigingsbesluit Omgevingsplan Amsterdam: Deelgebied Tuindorp Frankendael en De Nieuwe Ooster.
  - De NvU wordt aangepast of verduidelijkt daar waar "deelgebied Oost 1" staat benoemd.

C. Ambtshalve wijzigingen

- Wijziging C.1 Het deelgebied wordt uit de 1e tranche gehaald en schuift door naar de daarop volgende tranche
  - In verband met vertraging van de totstandkoming van nieuw horecabeleid dat verwerkt is in de hoofdregeling van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam, wordt dit deelgebied uit de 1e tranche gehaald en meegenomen in de daarop volgende tranche. Dit deelgebied omvat meerdere horecalocaties die thans niet kunnen worden omgezet omdat de huidige regeling van het Omgevingsplan hierin niet voorziet. Zodra het Omgevingsplan is aangevuld met de nieuwe horecaregeling, kan dit deelgebied in zijn geheel worden omgezet naar de nieuwe systematiek.
  - De NvU wordt hiertoe op meerdere onderdelen gewijzigd daar waar "1e tranche" staat benoemd en expliciet op onderdeel 1.5 verduidelijkt.

- Wijziging C.2 Actualisatie onderdeel 1.6 (Juridisch-planologisch kader)
  - In verband met diverse wijzigingen van het per 1 januari 2024 van kracht geworden ‘omgevingsplan van rechtswege’, waaronder de inwerkingtreding per 31 oktober 2024 van de ‘Basisregeling' is het vigerend juridisch-planologisch kader inmiddels gewijzigd. Onderdeel 1.6 van de NvU is hiertoe geactualiseerd.

- Wijziging C.3 Actualisatie onderdeel 3.4 (Planning en Proces)
  - Onderdeel 1.6 (Planning en proces) is geactualiseerd