



Doc. Nr: 2013/14895
Zaak. Nr: 2013/14895
Reg. Datum: 23-12-2013
R0&GRZ

Marcanti eiland – kop van jut

Reden: Aanvraag wijzigen maximale bouwhoogte bestemmingsplan wonen.
Datum: 17-12-2013 te Amsterdam
Contactpersoon: Sanne Korzec
Telefoonnummer: 06 43 58 26 84



Inleiding

Wij, de bewoners van het Marcanti eiland, hebben het concept bestemmingsplan voor het Marcanti eiland, ook wel de kop van jut, doorgelezen. Wij zouden graag zien dat de maximale bouwhoogte aangepast wordt van 15 meter naar 18 meter. Wij zullen argumenten aandragen waarom dit volgens ons in het bestemmingsplan past, daarbij enerzijds rekening houdend met de wensen van de bewoners die willen uitbouwen en anderzijds met de medebewoners, het bestemmingsplan en het beleid van de gemeente.

Wij zullen dit beargumenteren vanuit de volgende punten: Schaduwworming, draagvlak bewoners en het stedenbouwkundig ontwerp. Tot slot komen wij met een voorstel.

1. Schaduwworming

Wanneer er opgetopt gaat worden, kan dit betekenen dat er hinderlijke schaduwworming optreedt. Hieronder een overzicht van wat er momenteel volgens het paraplu bestemmingsplan wettelijk is toegestaan omtrent optoppen en dakterrassen (Zie toelichting bestemmingsplan 3.2) en daarna kort een overzicht van het daadwerkelijke effect van schaduwworming.

Huidige situatie optoppen dakterrassen

In het concept bestemmingsplan staat het volgende.

Het gebruik van het dak als dakterras kan voor een bewoner een grote verbetering van het wooncomfort betekenen. Deze individuele meerwaarde mag echter niet leiden tot een verslechtering voor anderen. Om deze redenen zijn er in het 'Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, Amsterdam, deel 1' (vastgesteld op 5 juni 2012, in werking getreden op 26 juli 2012) voorwaarden gesteld aan de maatvoering en uitstraling van dakterrassen en daktoegangsopbouw. Deze voorwaarden zijn in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Zo mag het dakterras alleen worden gebouwd op het dak. Het "dak" is in dit geval het hoogste horizontale vlak van het gebouw (afgezien van schoorstenen, opbouw en dergelijke).

Ten behoeve van de toegang op het dakterras mag een opbouw worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 2,80 meter (gemeten vanaf het dakvlak) en een maximale omvang van 6 m². De afstand van de toegangsoopbouw tot de dakrand bedraagt minimaal de hoogte van de toegangsoopbouw.

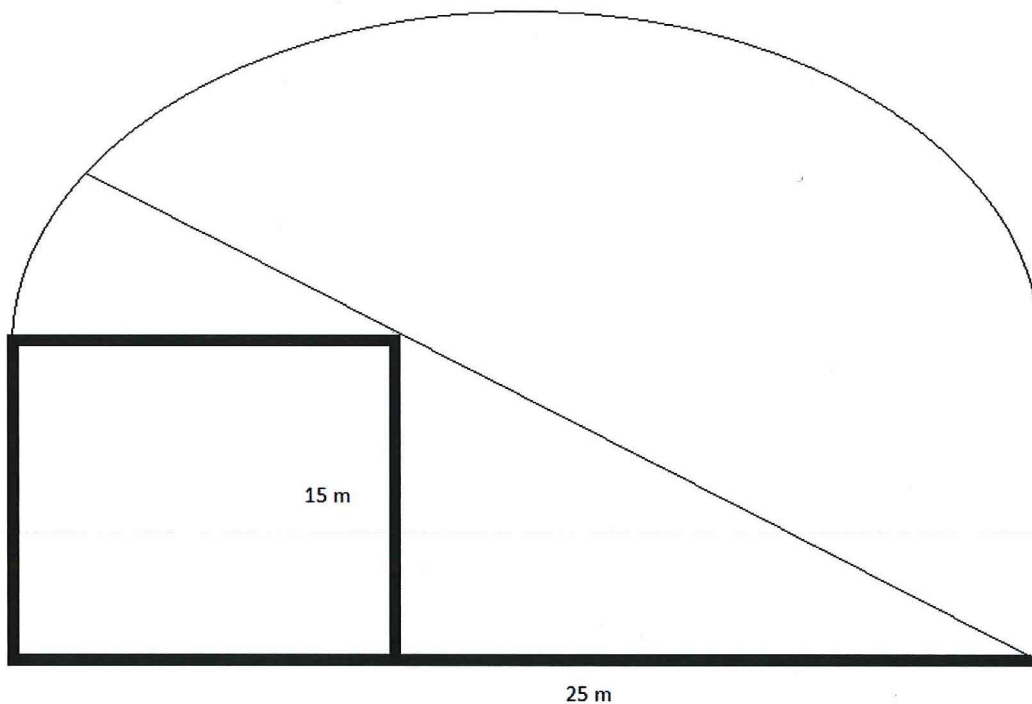
Dakterrassen worden toegestaan, met de voorwaarden die in de regels zijn genoemd. Dakterrassen op hoofdbebouwing dienen, conform de Welstandsnota, altijd "uit het zicht" te liggen: 2 meter uit de voorgevelrooilijn en 1 meter uit de achtergevelrooilijn. Beide gemeten vanaf het dakvlak, dus niet vanaf de goot. Bestaande legale uitzonderingen zullen wel worden gerespecteerd.

GESCAND

Dakterrassen zijn daarnaast mogelijk op één- of meerlaagse aanbouwen waarbij het hekwerk tot het einde van aanbouw mag worden doorgezet. Een aanbouw is een deel van de bebouwing welke qua bouwhoogte ondergeschikt is aan de hoofdmassa.

Verlies zonlicht

De woonblokken in het Marcanti eiland liggen allen 30 meter uit elkaar, als we rekening houden met de tuintjes komen we op 25 meter uit. De huidige hoogte aan de voorzijde van de gebouwen is 15 meter. Hoeveel graden verlies aan zonlicht is er dan? We meten ten opzichte van de tuin van de onderste bewoner waar de meeste schaduwvorming is (Zie Figuur 1).



Figuur 1: huidige situatie schaduwvorming.

We gaan uit van vier situaties: de huidige situatie, maximaal optoppen vanaf de rand, maximaal optoppen twee meter van de dakrand en "uit het zicht" minimaal optoppen. Bij de laatste situatie komt er maximaal 2,8 meter bij en moet ook 2,8 meter vanaf de dakrand gebouwd worden. Dit is momenteel wettelijk toegestaan, mits de vierkante meters beperkt blijven.

In de huidige situatie is er: $\tan \alpha = 15 / 25 = 31,0$ graden verlies.

Indien wij vanaf de rand optoppen is er: $\tan \alpha = 18 / 25 = 35,8$ graden verlies.

Indien wij twee meter vanaf de dakrand optoppen is er $\tan \alpha = 18 / 27 = 33,7$ graden verlies.

Indien wij "uit het zicht" optoppen is er $\tan \alpha = 17,8 / 27,8 = 32,6$ graden verlies.

Uitgaande dat we op de beste zomerdag 16 uur licht hebben en op de slechtste winterdag 8 uur licht, hoeveel minuten verlies aan zonlicht hebben we dan gegeven de hierboven gevonden graden?

	Verlies huidige situatie	Verlies optoppen vanaf de rand	Verlies optoppen 2m vanaf de rand	"Uit het zicht" optoppen
Zomer (16 uur)	165 minuten (17,2% verlies)	191 minuten (19,9 %verlies)	180 minuten (18,8% verlies)	174 minuten (18,1% verlies)
Winter (8 uur)	83 minuten (17,3% verlies)	95 minuten (19,8% verlies)	90 minuten (18,8% verlies)	87 minuten (18,1% verlies)

Tabel 1) Minuten en percentage verlies zonlicht per situatie

We zien in Tabel I dat er een maximaal zonverlies 2,7% per dag is als we optoppen vanaf de dakrand. Daar staat tegenover dat er een minimaal zonverlies is bij uit het zicht optoppen van 0,8%, maar ook bij optoppen vanaf twee meter vanaf de dakrand is dit er relatief weinig (1,5%) zonverlies.

Argumentatie

Uiteraard is in de bovenstaande berekening sprake van een versimpeling. De zomer en de winter verschillen, de ligging van de woningen ook en de baan van de zon is ook niet elke dag hetzelfde. Echter is hier wel sprake van een gemiddelde waarbij uitgegaan wordt van de onderste bewoning waar het effect het ergst is, voor de boven bewoners zal het verlies nog minder zijn. Wij zijn van mening dat het gemiddelde verlies van zonlicht in deze situaties niet dermate hinderlijk is, om van een asociale uitbouw te spreken.

2. Draagvlak bewoners en de welstandsnota

In de welstandnota van de gemeente staat het volgende.

Welstandsnota

In het portefeuillehouderoverleg ten behoeve van de opstelling van de welstandsnota is mede naar voren gebracht dat steeds meer mensen in Amsterdam een eigen huis hebben, al dan niet in VVE verband. De eigenaren willen ten aanzien van wonen hun eigen keuzes maken die passen bij levensstijl en identiteit. Welstand kan uitvoering van deze wensen beperken door regels die gericht zijn op het handhaven van uniformiteit en het collectieve wonen. Het nieuwe welstandsbeleid doet meer recht doet aan de behoefte aan de individuele expressie van de bewoner of ontwerper. Het beoordelingskader voor de toets aan redelijke eisen van welstand, dient drie doelen: (1) De schoonheid van Amsterdam behouden en bevorderen, (2) duurzaamheid (faciliteren van duurzame energieopwekking, bevorderen energiezuinigheid en robuust maken van bebouwing tegen extremer weer -onder meer door het stimuleren aanleg groene daken voor opvang regenwater) en (3) het verminderen van de regeldruk.

Dit heeft ons ertoe besloten om te onderzoeken of deze wensen ook in onze buurt leven.

Enquête

Wij hebben een steekproef onder de bewoners gehouden om te onderzoeken of er draagvlak is voor het verhogen van de maximale bouwhoogte van 15 meter nu, naar 18 meter gewenst. Daarbij hebben wij gevraagd of mensen voor of tegen waren bij het aanpassen van de maximale bouwhoogte naar 18 meter. Sommige mensen hebben hier op een andere manier op geantwoord door te zeggen dat ze geen bezwaar hadden.

Na het uitsturen van 50 brieven in onze buurt zijn daar de volgende reacties uitgekomen. Mensen hadden 10 dagen de tijd om te reageren op de oproep, omdat de gemeente de aanvraag voor de kerst binnen wilde hebben. Hier is het volgende uitgekomen.

Voor:

Jurgen en Noortje Krediet – Marcantilaan 303
D. Neijboer - Marcantilaan 283
MHA Peters - Marcantilaan 341
Daniel Philipsen - Marcantilaan 407
Herman van den Bulck - Marcantilaan 421
Melanie de Langen – Marcantilaan 189 per 6 Januari 2014.
Sanne Korzec – Marcantilaan 303 per 30 Januari 2014.

Geen bezwaar:

Ellen Rozeboom – Marcantilaan 189
G. Angishan - Marcantilaan 336
Anonieme beller met anoniem adres.

Tegen:

Yvonne – anoniem adres.

Argumentatie

Als we uitgaan van alle stemmen dan hebben we 7 voor stemmers, 3 geen bezwaar stemmers en 1 tegenstem. Uitgaande dat de enquête representatief is voor de hele buurt kunnen we het volgende zeggen.

Alle stemmen meegeteld, is **64% voor**, 27% heeft geen bezwaar en is 9% tegen.

Echter konden we niet vaststellen of alle uitgebrachte stemmen wel bij een woning horen die inspraak heeft en ook hebben sommige woningen door eigenaarswisseling meer dan een stem. Als we iets strenger tellen komen we uit op 6 voor stemmen, 1 geen bezwaar en 0 tegen.

Dit komt overeen met **85% voor** en 15% geen bezwaar en nul procent tegen.

Uit de voor en geen bezwaar stemmen te zien, leeft het idee voldoende in de buurt. De bewoners zien het over het algemeen zitten of hebben geen mening, een enkeling is tegen.

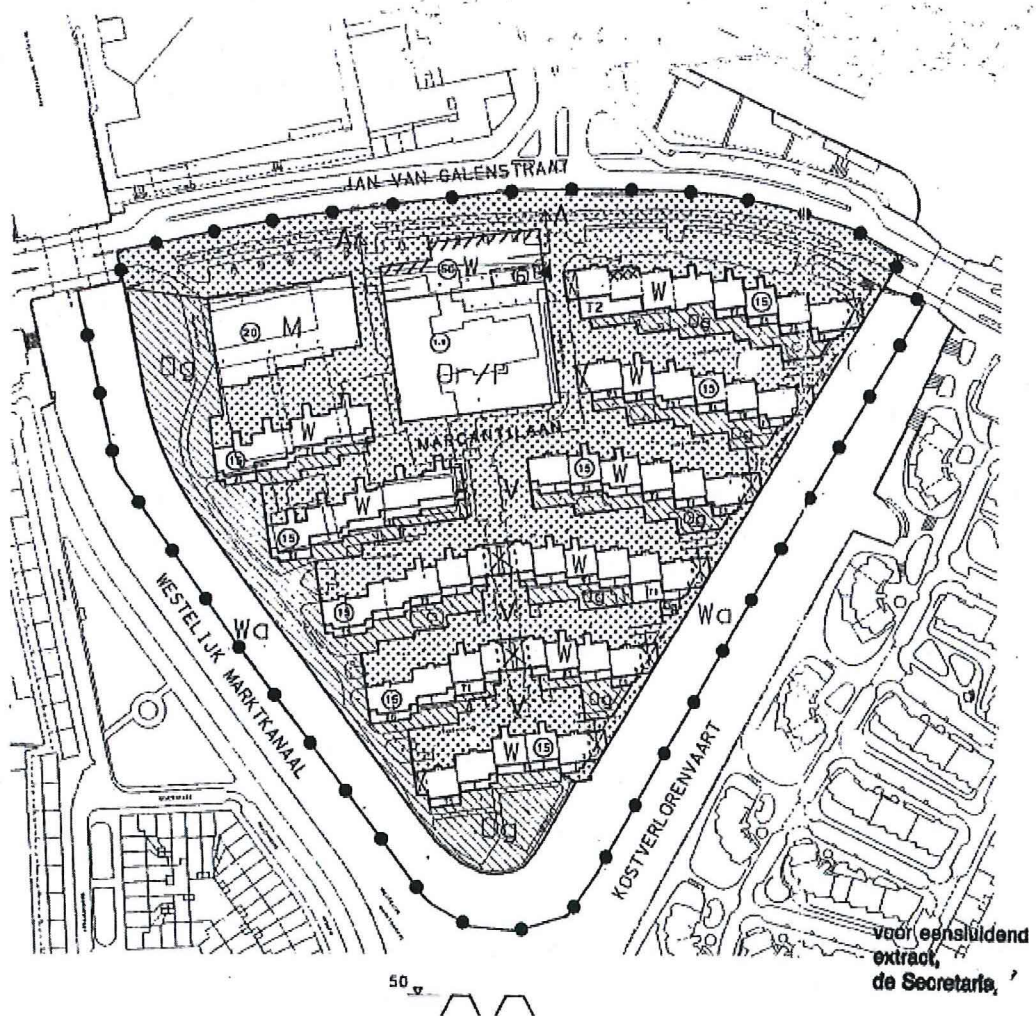
Het is nu slechts nog de vraag of optoppen ook binnen de overige punten die in het bestemmingsplan genoemd worden past.

3. Stedenbouwkundig ontwerp

Huidige situatie

Het Marcanti eiland is ontworpen vanuit een stedenbouwkundig ontwerp. In de toelichting van het concept bestemmingsplan wordt dit beschreven in 1.3. Ik vat de huidige situatie samen:

- 1) De strookbebouwing is oost-west georiënteerd. De Marcantilaan, loopt in het centrale deel van het gebied van noord naar zuid.
- 2) Vanuit alle woningen is er zicht op het water.
- 3) De openbare ruimte tussen de gebouwen heeft een groene uitstraling.
- 4) Geparkeerd wordt hier in de openbare ruimte.
- 5) In 2004 zijn passend in de structuur zelfs nog twee stroken woonbebouwing aan de westzijde van het eiland toegevoegd in dezelfde architectuur als uit 1984. Dit doet vermoeden dat het plan in z'n geheel, zowel de architectuur als de stedenbouw, wordt gewaardeerd.
- 6) Het Marcanti eiland bestaat, uit de grote torens (piramides), de school en voor het overgrote deel uit woningen. De toren bestaat uit appartementen en maatschappelijke voorzieningen zoals Jeugdzorg en kinderdagverblijven. De driehoekige vorm van de torens verwijst naar de contouren van het Marcanti-eiland. De maximale bouwhoogte van het Marcanti eiland wordt getoond in Figuur 2. Dit is 50 meter voor de piramides, 20 meter voor de school en 15 meter voor de woningen.



Figuur 2: Maximale bouwhoogtes Marcanti eiland.

Argumentatie

Wij de bewoners, willen graag dat alleen de maximale bouwhoogte voor de woningen van 15 meter naar 18 meter gaat. De school en de piramides blijven ongewijzigd. Wanneer besloten wordt om af te wijken van de maximale bouwhoogtes, is het van belang om te weten welke invloed dat heeft op de huidige situatie.

- 1) De strookbebouwing is oost-west georiënteerd. De Marcantilaan, loopt in het centrale deel van het gebied van noord naar zuid.

Dit is het stedenbouwkundig ontwerp, verhogen van de woningen heeft hier geen invloed op. De situatie van dit punt blijft dus ongewijzigd.

- 2) Vanuit alle woningen is er zicht op het water.

Dit is het stedenbouwkundig ontwerp, de woningen zijn trapgewijs geplaatst waardoor iedereen zicht op het water heeft (Zie Figuur 2). Geen enkele woning moet over een woning heen kijken om het water te zien. Verhogen van de woningen heeft hier dus ook geen invloed op.

- 3) De openbare ruimte tussen de gebouwen heeft een groene uitstraling.

Bij het bouwen op de bestaande woonlaag, zal het groene karakter niet minder worden. Sommige bewoners kiezen wellicht voor een dakterras wat de groene uitstraling juist ten goede komt.

- 4) Geparkeerd wordt hier in de openbare ruimte.

Optoppen heeft hier geen invloed op.

- 5) In 2004 zijn passend in de structuur zelfs nog twee stroken woonbebouwing aan de westzijde van het eiland toegevoegd in dezelfde architectuur als uit 1984. Dit doet vermoeden dat het plan in z'n geheel, zowel de architectuur als de stedenbouw, wordt gewaardeerd.

Optoppen heeft invloed op de architectuur en op de stedenbouwkundige indeling. De bovenstaande uitspraak beweert dat omdat er bijgebouwd is in dezelfde stijl een waarderingsdraagvlak wordt uitgesproken. Er wordt echter niet vermeld door wie en waarvoor deze waardering is. In de bovengenoemde enquête wordt beweert dat optoppen voorkeur heeft boven de stedenbouwkundige indeling door de meerderheid van de ondervraagden. Idealiterwijze zouden we deze twee (optoppen en de huidige architectuur) met elkaar kunnen verenigen. Het volgende punt gaat ook in op deze stedenbouwkundige indeling.

- 6) Het Marcanti eiland bestaat, uit de grote torens (piramides), de school en voor het overgrote deel uit woningen. De toren bestaat uit appartementen en maatschappelijke voorzieningen zoals Jeugdzorg en kinderdagverblijven. De driehoekige vorm van de torens verwijst naar de contouren van het Marcanti-eiland. De maximale bouwhoogte van het Marcanti eiland wordt getoond in Figuur 2. Dit is 50 meter voor de piramides, 20 meter voor de school en 15 meter voor de woningen.

De contouren van de piramides en de trapsgewijze manier van de plaatsing van de woningen vanuit het bovenaanzicht (Zie Figuur 2 en 4) ten zuiden hiervan heeft een duidelijke stedenbouwkundig idee. Bij de woningen komt deze trapsvorming echter vooral tot uiting vanuit het bovenaanzicht

van de woningen. Wanneer wij vanuit het voor- en zijaanzicht kijken naar de woningen is dit niet (voor) of in mindere mate (zij) het geval (Zie Figuur 3). Bij de woningen aan de zijkant van ieder huizenblok, is er wel sprake van trapsvorming (Zie Figuur 3 en 4). Bij de woningen in het midden van ieder huizenblok is dit niet het geval aan de voorzijde en ook niet aan de zij-zijde, maar enkel aan de achterzijde van het bovenste blok (Zie Figuur 3 en 4).



Figuur 3: Woningen, we zien een lagere woning aan de rand van het huizenblok, maar de middenwoningen in ieder blok hebben geen trapsvorming vanuit het voor aanzicht.



Figuur 4: Bovenaanzicht. Hier is te zien, dat de twee meest linker huizen in het blok trapsvorming heeft op de bovenste etage van de zijkant en achterkant. De rest van het blok heeft dit niet, verder is er geen trapsvorming aan de voorzijde.

4. Voorstel

Wij willen vanuit onze aanvraag niet tegen het stedenbouwkundig idee ingaan, maar tevens de bewoners een gelegenheid geven tot uitbouw wanneer zij dat willen. Ook willen wij de omwonenden niet hinderen door extreme schaduwvorming.

Er zijn een aantal belangen die haaks op elkaar staan, zo hebben wij bijvoorbeeld aan een kant de wens van de bewoners om op te toppen en daartegenover een stedenbouwkundig ontwerp, de trapvorming die de gemeente (maar niet perse alle bewoners) graag behoud.

Gelukkig lijkt er een hele sterke overeenkomst tussen deze twee als wij kijken naar de toelichting in het concept bestemmingsplan 6a. Deze stelt dat de gemeente **optoppen altijd toestaat op locaties die de stedenbouwkundige structuur versterken.**

Zouden wij twee meter of verder van de dakrand pas optoppen, dan versterken wij de trapvorming van de bovenste verdieping en dit zou het stedenbouwkundig effect juist versterken.

Wij vermoeden dat men de zon uit het zuidwesten altijd zal willen benutten. Figuur 5 geeft een idee van een uitbouw mogelijkheid die rekening houdt met de stedenbouwkundige structuur en de daarbij mogelijke vergroening door dakterrassen.



Figuur 5: Een mogelijk toekomstbeeld

Hiermee zijn de volgende belangen gewaarborgd. De boven bewoners hebben de vrijheid een uitbouw te doen. Er is minimale schaduwvorming er zijn geen tot weinig tegenstemmen in de buurt. De trapsgewijze stedenbouwkundige indeling blijft behouden en wordt zelfs versterkt. Het sluit ook aan bij de reeds bestaande wetgeving omtrent dakterrassen waar reeds gebruik van kan worden

gemaakt.

Nu kan het nog voorkomen, dat de ene bewoner dit jaar de uitbouw doet en de volgende bewoner dit pas een jaar later of helemaal niet doet. De gemeente moet beslissen of gezien de hoogte van de woonlaag en de diepte van de uitbouw of dit werkelijk afbreuk doet aan het stedenbouwkundig effect of dat dit niet tot nauwelijks waarneembaar is vanaf de straat. Belangrijk is het te vermelden dat dit reeds al het geval is voor dakterrassen.

Het is momenteel al toegestaan om af te wijken van het bestemmingsplan via een aanvraag en ook omtrent dakterrassen mag al op afstand van de dakrand gebouwd worden. Er wordt hier aangenomen dat op een dergelijke diepte er geen verstoring van het effect is en er ook geen hinder voor omwonenden is. Het is de vraag of wij deze wetgeving niet kunnen uitbreiden naar een uitbouw van meer dan 6 vierkante meter.

Gezien al deze argumenten en belangen stellen wij het volgende voor en hopen dat u dat in overweging zou willen nemen:

Een maximale bouwhoogte van 17 tot 18 meter, waarbij de uitbouw niet tot de dakrand gebouwd mag worden, maar tot twee meter of meer van de dakrand geplaatst wordt. Wel zouden wij graag toestemming voor een hek op de dakrand krijgen voor de veiligheid, maar uiteraard geen muren of verhogingen van een niet doorschijnend materiaal zodat niemand hier last van heeft.

Wij zouden het zeer waarderen als de gemeente rekening houdt met onze wensen, zodat wij, indien de VVE en de bouwkundig ingenieur daar mee akkoord gaat in de toekomst mogelijkerwijs een uitbouw kunnen faciliteren.

Met vriendelijke groet,



Sanne Korzec

Namens de bewoners van het Marcanti eiland.

