

**Nota van beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Sloterveer 2018**

Geanonimiseerde versie

Inhoudsopgave	Blz.
Inleiding	3
1.1 Formele aspecten zienswijzen	3
1.2 Inhoudelijke behandeling zienswijzen	3
Bijlage 1: Schaduwstudie dakopbouwen Noorderhof	19
Bijlage 2: zienswijzen	

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Slotermeer 2018" heeft van 12 april 2018 tot en met 23 mei 2018 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn 9 zienswijzen binnengekomen. Eén zienswijze is binnengekomen op 24 mei, maar op 23 mei ter post bezorgd en daarmee tijdig naar voren gebracht. Eén zienswijze is op 24 mei afgegeven bij de publieksbalie van het stadsdeelloket. Hoewel de zienswijze daarmee formeel buiten de termijn is ingediend, wordt hieronder toch op deze zienswijze ingegaan.

1.1. Formele aspecten zienswijzen

Van de volgende adressanten is een zienswijze ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan:

	Naam	datum ontvangst
1.2.1	Köker advocaten namens HBC Express BV	16 mei 2018
1.2.2	DAS Rechtsbijstand namens Halal Chicken King	23 mei 2018
1.2.3	Struijk advies namens Peldayne Holland BV	23 mei 2018
1.2.4	Gijs Heutink advocaten namens Beymen Club BV	23 mei 2018
1.2.5	Adressant 5	24 mei 2018
1.2.6	Adressant 6	24 mei 2018
1.2.7	Adressant 7	25 mei 2018
1.2.8	Adressant 8	25 mei 2018
1.2.9	Adressant 9	25 mei 2018

1.2. Inhoudelijke behandeling zienswijzen

1.2.1. Köker advocaten namens HBC Express B.V.

In het voorontwerpbestemmingsplan was aan het pand aan de Burgemeester Fockstraat 58 de aanduiding "horeca van categorie 4" toegekend. Adressant constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan deze aanduiding verwijderd is. Adressant wil echter dat de aanduiding behouden blijft, omdat hij een fastfoodrestaurant wil exploiteren. Volgens adressant hebben belangenhebbenden geen bezwaar tegen een fastfoodrestaurant en is een positief advies afgegeven over hun het concept. Volgens adressant staat vast dat een fastfoodrestaurant niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Adressant richt zich verder tegen het toekennen van de aanduiding "horeca van categorie 4" aan het pand aan de Burgemeester de Vlugtlaan 60. Volgens adressant is het fastfoodrestaurant dat daar gevestigd is al ruim 6 maanden gesloten en wordt hij ongelijk behandeld ten opzichte van zijn concurrenten.

Reactie gemeente

In het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij per abuis de aanduiding "horeca van categorie 4" aan het pand aan de Burgemeester Fockstraat 58 toegekend. Dit hebben we na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan, maar voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ontdekt. Vervolgens is de verbeelding aangepast door de aanduiding "horeca van categorie 4" van het pand te verwijderen.

De reden dat horeca van categorie 4 (fastfood) niet wordt toegestaan aan de Burgemeester Fockstraat 58, is dat dit vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar wordt geacht. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van een fastfoodrestaurant op de desbetreffende locatie is naar aanleiding van een aanvraag omgevingsvergunning in 2017 reeds beoordeeld (OLO2741533). De aanvraag is bij besluit van 18 mei 2017 geweigerd. Aan de weigering is ten grondslag gelegd dat de aanvraag in strijd is met het ruimtelijk economische beleid dat is neergelegd in de Horeca en leisurevisie Nieuw-West 2013-2017. In dit beleidskader is de Burgemeester Fockstraat aangewezen als een gemengd gebied waar consolidatie aan de orde is, omdat er al veel horeca aanwezig is. of omdat de marktruime in het gebied beperkter ingeschat wordt. Nieuwe vestigingen zijn alleen toegestaan als zij iets toevoegen aan de kwaliteit en diversiteit van de horeca in het gebied en in de categorie A of B vallen. Een fastfoodrestaurant valt in categorie D en is daarmee niet passend. Ook zijn in de directe omgeving al veel fastfoodzaken gevestigd. Ten slotte is fastfood ook een functie die sneller overlast geeft voor het woon- en leefklimaat dan andere daghoreca (zwerfvuil, geur uit de inrichting etcetera), waardoor terughoudendheid bij het toestaan van deze functie gerechtvaardigd is.

Vanwege de eerdere weigering, en het feit dat de redenen die daaraan ten grondslag liggen nog steeds gelden, wordt ook in het nieuwe bestemmingsplan geen fastfoodrestaurant toegestaan aan de Burgemeester de Fockstraat 58.

Met betrekking tot het restaurant aan de Burgemeester De Vlughtlaan 60 merken wij op dat geen sprake is van een gelijk geval en verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze onder 1.2.2.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

1.2.2. DAS Rechtsbijstand namens Halal Chicken King

Adressant heeft een fastfoodrestaurant in het pand aan de Burgemeester de Vlughtlaan 60. In het vorige bestemmingsplan was aan het pand de bestemming "Gemengd – 1" toegekend. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming "Gemengd – 1" en de aanduiding "horeca van categorie 4" toegekend. Adressant wil weten of bij die wijze van bestemmen de verkoop van fastfood onder het nieuwe bestemmingsplan blijft toegestaan.

Reactie gemeente

Op 17 juli 2014 is een omgevingsvergunning verleend voor een restaurant aan de Burgemeester de Vlughtlaan 60. Uit de tekeningen die onderdeel uitmaken van de vergunning blijkt dat het een fastfoodrestaurant betreft. Om die reden is in het ontwerpbestemmingsplan aan het pand de aanduiding "horeca van categorie 4" toegekend. In artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder n, van de planregels is bepaald dat horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag is toegestaan. In artikel 1, lid 1.63, is de volgende definitie van 'horeca van categorie 4' gegeven: "een inrichting die fastfood en alcoholvrije drank verstrekt, al dan niet voor consumptie ter plekke". Hieruit volgt dat de verkoop van fastfood ter plaatse van de Burgemeester de Vlughtlaan 60 toegestaan blijft.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

1.2.3. Struijk advies namens Peldayne Holland BV

Adressant stelt eigenaar te zijn van het zogenoemde "MACO-gebouw", gelegen aan de oostzijde van Plein '40-'45. Adressant verzoekt om in het bestemmingsplan op de tweede en hogere bouwlaag een woonfunctie toe te staan. Verder verzoekt hij de bouwhoogte te verhogen van 18 naar 28 meter en het bouwvlak in zowel noordelijke als zuidelijke richting met 10 meter te vergroten.

Reactie gemeente

Het plan dat door adressant in zijn zienswijze naar voren is gebracht, wordt niet opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. De redenen daarvoor zijn:

- a. Wij nemen alleen bouwplannen mee in een conserverend bestemmingsplan die concreet genoeg zijn, waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid is aangetoond en die tijdig genoeg bij ons kenbaar zijn gemaakt. Het plan van adressant is nog onvoldoende concreet om het in het vast te stellen bestemmingsplan mee te nemen en de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan is door adressant niet aangetoond. Wij hebben adressant ook laten weten dat zijn plannen niet concreet genoeg waren en hem in de gelegenheid gesteld om de zienswijze op dit punt aan te vullen. In reactie daarop heeft adressant op 14 juni 2018 aanvullende stukken gestuurd. In de aanvullende stukken heeft adressant zijn plan onvoldoende geconcretiseerd. Ook is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de plannen onvoldoende aangetoond. Wij merken daarbij op dat het gaat om een omvangrijk initiatief, waarbij niet alleen een functiewijziging is beoogd maar ook gevraagd wordt om de bouwhoogte met 10 meter te verhogen en het bouwvlak te vergroten. Vanwege voorgaande en omdat het gebouw zich in bestaand bebouwd gebied bevindt, is het belangrijk om de ruimtelijke gevolgen van het initiatief goed inzichtelijk te maken. Uit de stukken blijkt ondubbelzinnig dat het om een idee gaat dat nog verder dient te worden uitgewerkt en waarover nog nader overleg moet plaatsvinden. Wij staan in principe wel positief tegenover een transformatie van het MACO-gebouw.
- b. Uit kadastrale gegevens blijkt dat adressant geen eigenaar (meer) is van de gronden waar zijn zienswijze op ziet.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

1.2.4. Gijs Heutink advocaten namens Beymen Club BV

Adressant is huurder van het pand aan de Burgemeester de Vlugtlaan 190 en wil in dat pand een restaurant exploiteren. In het voorontwerp was aan het pand de aanduiding "horeca van categorie 2" toegekend, op grond waarvan een restaurant was toegestaan. In het ontwerp is deze aanduiding verwijderd. Adressant wenst de aanduiding echter te behouden. Volgens adressant is niet onderbouwd waarom een restaurant niet ruimtelijk aanvaardbaar is, terwijl het huidige bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid naar horeca bevat. Adressant wijst erop dat in de omgeving van de Burgemeester De Vlugtlaan diverse restaurants met een oppervlakte van meer dan 200 m² zijn toegestaan en dus blijkbaar ruimtelijk aanvaardbaar zijn geacht. In zoverre wordt in strijd met de Dienstenrichtlijn gehandeld. Volgens adressant biedt het restaurant een positieve impuls aan de buurt en is geen sprake van verkeers-, parkeer-, geluid- en geuroverlast. Ook bestaat behoefte aan een restaurant en wordt daarmee een momenteel leegstaand gebouw gevuld. Om deze redenen is een restaurant ruimtelijk aanvaardbaar, aldus adressant.

Reactie gemeente

Op 1 oktober 2018 is een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van bestemmingsplan 'Slotermeer' ten behoeve van het gebruiken van de beganegrond-verdieping

van het pand aan de Burgemeester de Vlughtlaan 190 als een restaurant met bezorg- en afhaalfunctie. In de vergunning is bepaald dat de oppervlakte die daarvoor mag worden gebruikt 325 m² bedraagt. Een restaurant van deze omvang wordt op deze locatie – zo blijkt uit de motivering die in de omgevingsvergunning is opgenomen – vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht. In het voorliggende bestemmingsplan is de vergunde situatie als zodanig bestemd. In de planregels is expliciet bepaald dat maximaal 326 m² van het pand voor horeca mag worden gebruikt, om te voorkomen dat dit maximum in een later stadium wordt overschreden. Om die reden is ook expliciet bepaald dat ondersteunende horeca niet is toegestaan.

Op 20 juni 2019 is verder een omgevingsvergunning voor het afwijken van bestemmingsplan 'Slotermeer' verleend voor een terras aan de voorzijde (kant van de Burgemeester de Vlughtlaan) van het pand. Ook deze vergunning is in het voorliggende plan verwerkt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

1.2.5. Adressant 5

Adressant heeft een aantal bezwaren en suggesties met betrekking tot de huidige winkelgebieden. Adressant vindt het winkelaanbod te eenzijdig en teveel gericht op één bepaalde doelgroep. De winkels liggen in een afsluitbaar winkelcentrum en dit doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Er is sprake van wildgroei en ongewenste schaalvergroting in de horecabranche. De reclameuitingen zijn ontsierend en leveren hinder op. Door middel van beleid, een actieplan en het ondersteunen van experimenten zou de gemeente moeten sturen op diversiteit in het winkelaanbod. Verder zou de gemeente zich moeten inzetten om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. In het beleid en bij de vergunningverlening moeten de cultuurhistorische waarden van het Van Eesterenmuseum in acht worden genomen. Dit kan door de Welstandscommissie en Monumenten & Archeologie tijdig bij vergunningprocedures en beleidswijzigingen te betrekken.

Reactie gemeente

De opmerkingen en suggesties van adressant met betrekking tot het winkelaanbod hebben geen relatie met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt namelijk welke functie in een pand mogen worden gerealiseerd (zoals detailhandel), maar schrijft deze niet verplicht voor. Daarnaast is het niet mogelijk om in het bestemmingsplan eisen te stellen met betrekking tot de diversiteit van het winkelaanbod.

Ten aanzien van horeca merken wij op dat alleen de bestaande en vergunde horecavestigingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Wel kan een initiatiefnemer altijd een vergunning voor afwijking van het bestemmingsplan aanvragen. Bij de toetsing van een dergelijke aanvraag wordt de invloed op de omgeving meegewogen.

Met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit geldt dat bij vergunningaanvragen altijd wordt getoetst aan welstandscriteria door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Bij een vergunningaanvraag voor het afwijken van een bestemmingsplan wordt daarnaast ook altijd getoetst door een stedenbouwkundige. Als de aanvraag in het beschermd stadsgezicht Van Eesterenmuseum ligt, zijn bovendien de bepalingen uit artikel 25 van het bestemmingsplan van toepassing. In dat geval moet bijvoorbeeld uit de aanvraag omgevingsvergunning blijken dat de cultuurhistorische waarden van het gebied in voldoende mate zijn vastgesteld en dat met deze waarden actief rekening wordt gehouden (artikel 25.2).

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

1.2.6. Adressant 6

Adressanten hebben een drive in-woning aan de Arondeusstraat of de Victor Rutgersstraat. In het vorige plan zijn de garages van deze woningen ten onrechte niet als zodanig bestemd. Bij de invoering van de blauwe zone werd dit ontdekt door de adressanten. Vervolgens hebben zij een gerechtelijke procedure gevoerd om dit te herstellen. Naar aanleiding van de uitkomst van deze procedure heeft de gemeente hen gevraagd een keuze te maken voor het wel of niet behouden van de mogelijkheid om in de garage te parkeren. Als voor het behouden van de garage is gekozen, wordt geen parkeeronthefing voor de eerste auto verleend en voor hun woning de stoep gewijzigd in een uitrit. Bij de tweede optie wordt wel een ontheffing voor de eerste auto verleend en blijft voor de garage een stoep aanwezig. Adressanten willen echter zowel een uitrit voor hun parkeergarage, als toestemming om de eerste auto voor de deur te parkeren. Dit omdat veel van hun auto's nu niet in de garage passen, maar een andere auto in de toekomst mogelijk wel. Bijkomend voordeel is dan dat ze hun auto, motor of elektrische fiets kunnen opladen met door zonnepanelen opgewekte energie. Ten slotte stellen adressanten dat de verhoudingen in de buurt zijn verstoord doordat voor enkele woningen van bewoners die momenteel geen auto hebben maar wel voor behoud van de garage hebben gekozen ook een uitrit is gemaakt, terwijl dit twee parkeerplaatsen kost.

Reactie gemeente

Allereerst wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan alleen is neergelegd in welke woningen wel of geen parkeren is toegestaan. Het bestemmingsplan sluit verder niet uit dat ter plaatse van een inpandige garage een in- en/of uitrit wordt gemaakt. Binnen de bestemming "Verkeer – 2" die aan de gronden voor de woningen is toegekend zijn namelijk zowel stoepen, in- en uitritten als wegen toegestaan. Of binnen de gronden binnen de bestemming "Verkeer - 2" worden ingericht als stoep of als in- en uitrit betreft een uitvoeringskwestie die niet in een bestemmingsplan wordt geregeld.

De regels omtrent de uitgifte van ontheffingen in blauwe zones worden evenmin in het bestemmingsplan neergelegd, maar staan in de Beleidsregels voor ontheffingen ten behoeve van parkeren in de blauwe zone Nieuw-West (hierna: de beleidsregels). De beleidsregels zijn gebaseerd op de regels die gelden voor vergunninguitgifte in betaald parkeren-gebieden die zijn neergelegd in de Parkeerverordening van Amsterdam. De Arondeusstraat en de Victor Rutgersstraat zijn gelegen in een gebied dat is voorzien van een blauwe zone (parkeerschijfzone). Dat is een zone waarbij het toegestaan is te parkeren met een zogenaamde blauwe schijf of een ontheffing.

De beleidsregels stellen dat bewoners in een blauwe zonegebied in Nieuw-West maximaal 2 ontheffingen mogen aanvragen. Als men kan beschikken over een stallingsplaats wordt deze in mindering gebracht op het maximaal uit te geven ontheffingen. Een stallingsplaats wordt in de beleidsregels en in de Parkeerverordening gedefinieerd als: "plaats, juridisch, feitelijk of planologisch bestemd of bedoeld om motorvoertuigen te stallen, gelegen buiten de openbare weg en niet voor het openbaar verkeer openstaand of toegankelijk." Bij betaald parkeren geldt op grond van de Parkeerverordening ook dat als men kan beschikken over een stallingsplaats, deze in mindering wordt gebracht op het maximaal uit te geven aantal vergunningen. Deze regel over het kunnen beschikken over een stallingsplaats geldt in alle gebieden binnen de gemeente Amsterdam met een parkeerregime (blauw of betaald).

In de zienswijze wordt verwezen naar andere voorbeelden in de stad waar auto's op de stoep voor garages staan geparkeerd. Eén daarvan is het Hof van Versailles. Zoals eerder aan de bewoners is uitgelegd, is er bij het Hof van Versailles op 6 maart 2001 een arbitraal vonnis van het Garantie Instituut Woningbouw (GIW) geweest. Dit naar aanleiding van verkeerd gebouwde garages. Bij rechtszaken over situaties in het omliggende betaald parkeren-gebied is vaak verwezen naar het Hof van Versailles als precedent. Uit de jurisprudentie blijkt dat de rechtbank en Raad van State de vergelijking met het Hof van Versailles niet op vinden gaan.

In de zienswijze wordt ook verwezen naar de Van Nijenrodeweg ter hoogte van de Noordhollandstraat. Hier wordt door mensen voor de garages/huizen geparkeerd. Navraag leert dat de strook voor de garages moet worden aangemerkt als stoep. Parkeren op de stoep is wettelijk (Wegenverkeerswet) niet toegestaan. Er is hier dus geen sprake van een legale situatie die als precedent kan of zou moeten gelden voor de situatie in de Arondeusstraat en de Victor Rutgersstraat.

Met betrekking tot het toekennen van de aanduiding "garage" aan de woningen van bewoners die momenteel geen auto hebben ten slotte het volgende. Alle bewoners van de betrokken drive in-woningen hebben de mogelijkheid gekregen om aan te geven of zij het gebruik als garage willen behouden, ongeacht of zij momenteel over een auto beschikken en of hun auto op dit moment in de garage past. Zoals adressanten zelf ook aangeven is het immers mogelijk dat deze omstandigheden in de toekomst veranderen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

1.2.7. Adressant 7

Adressanten wonen aan de Krophollerstraat 15. Zij richten zich tegen het toestaan van dakopbouwen aan de J.J.M. Vegterstraat 4, 6, 8 en 10. In het vorige bestemmingsplan en in het voorontwerpbestemmingsplan waren deze dakopbouwen niet toegestaan. In het verleden is veel discussie over het al dan niet toestaan van dakopbouwen geweest en is uiteindelijk besloten deze niet toegestaan, vanwege de consequenties voor de lichtinval in de woningen, zon in de tuin en privacy voor de achterliggende huizen. Volgens adressanten is bij de uitgifte van de percelen in erfpacht de garantie gegeven dat er geen dakopbouwen zouden worden toegestaan in de Vegterstraat. Zij vrezen dat de dakopbouwen tot aantasting van hun zoninval en privacy leiden en vinden dat niet is gemotiveerd waarom het beleid nu wordt gewijzigd.

In aanvullingen op de zienswijze van 11 juni 2018 en 15 juni 2018 hebben adressanten nog toegelicht dat in hun tuin in de huidige situatie al bijna geen zon aanwezig is. Hun bezwaar is er voornamelijk in gelegen dat de dakopbouwen schaduw hinder zouden veroorzaken op het enige moment op de dag dat zij in de zon kunnen zitten, namelijk vanaf 17.00. Ten slotte hebben adressanten erop gewezen dat hun tuin erg klein en ingesloten is.

Reactie gemeente

Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is in een inspraakreactie verzocht om een dakopbouw toe te staan op een woning aan de J.J.M. Vegterstraat. In het vorige bestemmingsplan was een dakopbouw op deze woning niet toegestaan. Naar aanleiding van het verzoek is opnieuw bezien of vanuit stedenbouwkundig oogpunt toch extra dakopbouwen kunnen worden toegestaan, onder meer aan de J.J.M. Vegterstraat. De conclusie, zoals weergegeven in de Nota van beantwoording inspraakreacties, luidde dat dakopbouwen op de J.J.M. Vegterstraat 4, 6, 8 en 10 vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen

bezwaar vormen. Dit standpunt was gebaseerd op de conclusie dat de dakopbouwen (vanwege de terugliggende situering) niet tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit leiden.

Adressanten stellen echter terecht dat de gemeente ook de schaduweffecten op de omliggende tuinen en de gevolgen voor de privacy van omwonenden bij haar belangenafweging moet betrekken en dat dit bij het beoordelen van de inspraakreactie niet is gebeurd. Daarom is naar aanleiding van de zienswijze van adressanten alsnog een schaduwstudie verricht. De resultaten hiervan zijn als bijlage 1 bij de Nota van beantwoording gevoegd.

In de schaduwstudie is gekeken naar de effecten van een mogelijke dakopbouw op J.J.M. Vegterstraat nr. 4,6,8, en 10. Uit de schaduwstudie blijkt dat er inderdaad sprake is van schaduwvorming in de tuin van adressanten. Dit is op meerdere momenten van het jaar het geval (tussen mei en juli), tussen ca. 16.30 en 17.30. Dit geldt ook deels voor de tuin van J.J.M. Vegterstraat 2. Er is ook gekeken naar schaduwvorming in de ochtend voor J.J.M. Vegterstraat 12 en 14. Hier wordt schaduw gevormd op dezelfde data, tussen 09.30-10.30. Op zichzelf is het effect dus niet heel groot, maar omdat het effect zich voordoet juist tijdens een van de schaarse momenten dat er zon in de tuin aanwezig is, leidt het effect in dit geval toch tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van adressanten.

Naar aanleiding van de resultaten van de schaduwstudie zijn twee alternatieve opties onderzocht. De eerste optie is om alleen op nr. 6 en 8 dakopbouwen toe te staan. Dit zou nagenoeg geen schaduwhinder tot gevolg hebben. Aangezien het verzoek om een dakopbouw toe te staan echter niet van de bewoners van nr. 6 en 8 afkomstig is en een risico op precedentwerking bestaat, wordt niet voor deze optie gekozen.

De tweede optie die is onderzocht is het zodanig verkleinen van de afmetingen van de dakopbouwen dat er minimale schaduw wordt gecreëerd. Hieruit is gebleken dat alleen met een dakopbouw met een lengte tussen de 2 en 2,20 m, geen sprake is van onaanvaardbare schaduwhinder. Deze maat is afwijkend ten opzichte van de rest van de buurt. Er zijn in de Noorderhof dakopbouwen toegestaan die in vorm afwijken, maar dat is uitsluitend het geval bij dakopbouwen die zijn gesitueerd in een hoekpositie van een blok. Deze situatie is hier niet aan de orde. Daarnaast heeft een dakopbouw met een dergelijke beperkte omvang nog nauwelijks toegevoegde waarde voor het wooncomfort. Om die reden is ook deze optie afgefallen.

De uitkomst is dat in het vast te stellen bestemmingsplan geen dakopbouwen worden toegestaan aan de J.J.M. Vegterstraat 4, 6, 8 en 10.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

1.2.8. Adressant 8

Adressanten wonen aan de Dom H. van der Laanstraat en richten zich eveneens tegen het toestaan van de dakopbouwen aan de J.J.M. Vegterstraat 4, 6, 8 en 10. In het vorige bestemmingsplan en in het voorontwerpbestemmingsplan waren deze dakopbouwen niet toegestaan. In het verleden is veel discussie over het al dan niet toestaan van dakopbouwen geweest en is uiteindelijk besloten deze niet toegestaan, vanwege de consequenties voor de lichtinval in de woningen, zon in de tuin en privacy voor de achterliggende huizen. Volgens adressanten is bij de uitgifte van de percelen in erfpacht de garantie gegeven dat er geen dakopbouwen zouden worden toegestaan in de Vegterstraat. Zij vrezen dat de dakopbouwen tot aantasting van hun zoninval en privacy leiden en vinden dat niet is gemotiveerd waarom het beleid

nu wordt gewijzigd. Ten slotte vrezen zij voor aantasting van hun relatief vrije uitzicht op de kerk en het groen.

Reactie gemeente

Onder 1.2.7 is uiteengezet dat aan de J.J.M. Vegterstraat 4, 6, 8 en 10 geen dakopbouwen zullen worden toegestaan. Omdat hiermee aan de wens van adressanten tegemoet te komen, is het niet nodig om hun bezwaren nader te bespreken.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

1.2.9. Adressant 9

1 t/m 7. Adressant heeft een aantal bezwaren tegen de gevolgde procedure. Samengevat weergegeven stelt hij dat in de voorbereidingsprocedure ten onrechte is aangegeven dat het bestemmingsplan conserverend van aard zou zijn, dat de aangekondigde bewonersparticipatie ten onrechte is afgeblazen en dat in het ontwerpbestemmingsplan majeure wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het vorige bestemmingsplan die niet aan de bewoners en aan de Bestuurscommissie zijn gepresenteerd. Verder stelt adressant dat het voorontwerp ondeugdelijk en onbegrijpelijk was, en ten onrechte zonder behandeling en besluit van de Bestuurscommissie voor inspraak is vrijgegeven. Vervolgens zijn de in de inspraakreacties aangevoerde gebreken in het door het AB goedgekeurde ontwerpbestemmingsplan niet hersteld.

Met betrekking de participatie stelt adressant dat dit in een bewonersbrief van december 2016 was aangekondigd, maar dat vervolgens in een bewonersbrief van december 2017 een kant en klare, ambtelijke versie werd gepresenteerd en dat daaruit bleek dat de participatie was afgeblazen. Hierdoor, door de aankondiging dat het plan conserverend is, en door het verhullen van majeure wijzigingen in kleine lettertjes hebben bewoners en bestuurders onvoldoende inbreng kunnen leveren. Als concrete voorbeelden van deze wijzigingen noemt adressant:

- *het omzetten van gezinswoningen naar kamerverhuur of verhuur/verkoop van appartementen,*
- *het bestemmen van tuinen voor de opvang van regenwater,*
- *het mogelijk maken dat daken worden bebouwd met terrassen, tuinen en installaties,*
- *het schrappen van de beperking van aan/uitbouwen tot een bouwlaag.*

Reactie gemeente

In de eerste plaats merken wij op dat wij ons niet herkennen in het beeld dat de bewoners en de leden van de voormalige bestuurscommissie van stadsdeel Nieuw-West bewust verkeerd of onvolledig geïnformeerd zijn.

Hieronder wordt eerst weergegeven welke procedure is gevolgd, waarbij ook de participatie en de betrokkenheid van de bestuurscommissie worden besproken. Vervolgens gaan wij in op de stellingen van adressant dat het plan ten onrechte als conserverend is aangemerkt en dat majeure wijzigingen in het plan 'verstopt' zitten.

De procedure

- In december 2016 zijn de bewoners van Slotermeer per brief geïnformeerd dat voor het gebied een nieuw bestemmingsplan zou worden gemaakt. In de brief staat onder meer dat de bestuurscommissie van Nieuw-West bewoners in een vroeg stadium wil betrekken en wil dat oplossingen meer vanuit bewoners komen. Ook hebben wij in de brief een inloopavond aangekondigd, die op 19 december 2016 heeft plaatsgevonden.
- In de vergadering van het Algemeen Bestuur (hierna: AB) van 19 april 2017 is een startnotitie voor het bestemmingsplan "Slotermeer 2018" vastgesteld. Over het te volgen

proces en participatie staat in de startnotitie dat daartoe een inloopavond is georganiseerd en dat de reacties die relevant zijn voor het bestemmingsplan zouden worden meegenomen. Verder staat er over participatie dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd en een inloopavond zal worden georganiseerd, dat over het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen kunnen worden ingediend en dat na de vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

- Het voorgestelde participatietraject is met de vaststelling van de startnotitie door de bestuurscommissie goedgekeurd. Vervolgens is dit traject doorlopen, en hebben bewoners de mogelijkheid gehad om hun mening en suggesties over het bestemmingsplan naar voren te brengen:
 - a) tijdens de inspraakfase over het voorontwerpbestemmingsplan, die van donderdag 30 november 2017 tot en met woensdag 11 januari 2018 heeft plaatsgevonden;
 - b) tijdens de inloopavond op 19 december 2017; en/of
 - c) door het indienen van een zienswijze tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, van 12 april tot en met 23 mei 2018.
- Voor zover adressant stelt dat het AB tot de vrijgave van het voorontwerpbestemmingsplan had moeten beslissen, en niet de portefeuillehouder binnen het Dagelijks Bestuur (hierna: DB), het volgende. De vrijgave van een voorontwerp voor inspraak is geen wettelijke, maar een informele procedure. In de Verordening op de bestuurscommissies 2013, die gold ten tijde van de vrijgave van het voorontwerp, was in bijlage 3 (bevoegdhedenregister bestuurscommissies) geregeld dat het verlenen van inspraak is gedelegeerd aan het AB. In het "Mandaatregister behorend bij het Mandaatbesluit algemeen bestuur aan dagelijks bestuur stadsdeel Nieuw-West" heeft het AB dit gedelegeerd aan het DB. Het DB heeft vervolgens zijn bevoegdheden verdeeld onder de drie portefeuillehouders. Het was dus niet aan het AB om over de vrijgave van het voorontwerp te besluiten.
- Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn reacties binnengekomen. Deze reacties zijn beantwoord in een Nota van beantwoording. Per reactie is beoordeeld of deze aanleiding gaf tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief de Nota van beantwoording, de integrale inspraakreacties en een begeleidende 'flap' waarin de belangrijkste wijzigingen zijn toegelicht, is naar het AB gezonden. Tijdens de bespreking van het ontwerpbestemmingsplan zijn door een lid van het AB nog twee wijzigingen op de verbeelding voorgesteld, namelijk om de apotheek aan het Confuciusplein 97 en het tankstation aan de Ferry Ploegerstraat 17 (beiden zijn vergund) op te nemen. Dit is nog in de verbeelding verwerkt. Over het ontwerpbestemmingsplan, inclusief de gewijzigde verbeelding, heeft het AB vervolgens op 14 maart 2018 unaniem een positief advies gegeven.
- Uit het voorgaande volgt dat het gevolgde traject in overeenstemming is met de destijds geldende Verordening en Mandaatbesluit. Daarnaast is geen sprake van het overtreden van enige wettelijke bepaling over het bieden van inspraakmogelijkheid. Bovenal is het traject in overeenstemming met de democratische besluitvorming die hierover in de voormalige bestuurscommissie heeft plaatsgevonden.

Conserverend karakter en majeure wijzigingen

Het klopt dat het ontwerpbestemmingsplan in een aantal wijzigingen ten opzichte van het bestaande vigerende beleid voorziet.

In de startnotitie, waarmee de bestuurscommissie heeft ingestemd, is als uitgangspunt opgenomen dat het nieuwe bestemmingsplan overwegend conserverend van aard zal zijn. Dat wil zeggen dat huidige situatie in Slotermeer wordt vastgelegd en in beginsel de bestaande regels van het vorige bestemmingsplan worden overgenomen. Daarnaast zouden verleende vergunningen waarbij van deze regels van het geldende bestemmingsplan is afgeweken worden opgenomen.

Verder zou worden beoordeeld voor welke bouwblokken een ruimere bestemmingsregeling, voor bijvoorbeeld bijgebouwen/uitbreidingen zoals dakkapellen en dakopbouwen, wenselijk is. Ten slotte zouden de relevante regionale en stedelijke beleidskaders worden meegewogen bij het opstellen van het bestemmingsplan, aldus de startnotitie.

Er is dus van tevoren aan het AB gecommuniceerd dat hoewel het plan hoofdzakelijk conserverend van aard zou zijn, ook wijzigingen zouden worden voorgesteld. De wijzigingen zijn in het verdere besluitvormingsproces nader toegelicht, zowel in de toelichting bij het bestemmingsplan als in de begeleidende stukken die naar het DB en het AB zijn verzonden.

8. Adressant verzoekt zijn inspraakreactie als herhaald en ingelast te beschouwen.

Reactie gemeente

In de Nota van beantwoording 'inspraakreacties en 3.1.1-overleg' zijn alle inspraakreacties beantwoord. Het voormalige Algemeen Bestuur heeft tijdens de vergadering van het Algemeen Bestuur van 14 maart 2018 met deze beantwoording ingestemd. Om die reden wordt de inspraakreactie van adressant niet als ingelast beschouwd of opnieuw beantwoord. Alleen voor zover adressant in de zienswijze heeft gespecificeerd met welke antwoorden uit de Nota van beantwoording hij het niet eens is, wordt daar hieronder op ingegaan.

9. Volgens adressant is niet de juiste versie van de verbeelding ter inzage gelegd.

Reactie gemeente

Dit bestrijden wij. De versie die ter inzage is gelegd heeft als planidentificatienummer NL.IMRO.0363.F1701BPSTD-OW01. Het betreft de versie die door het AB is goedgekeurd.

10. Adressant verzoekt de lijntjes op de ondergrond die niet kloppen te verwijderen.

Reactie gemeente

De ondergronden voor bestemmingsplannen worden aangeleverd door de gemeentelijke basisadministratie en kunnen niet bij het maken van een verbeelding worden gewijzigd. Bovendien is het niet zo dat eventueel verkeerd ingetekende lijntjes in de ondergrond leiden tot rechtsonzekerheid, omdat de ondergrond geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan.

11. Artikel 21.4 en artikel 20.4 luiden ten onrechte niet hetzelfde.

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Artikel 21.4 is gelijkkluidend aan artikel 20.4 gemaakt.

12. De definitie van grondgebonden woning is niet eenduidig. Adressant stelt voor om ervan te maken: "een gebouw dat uitsluitend één woning dan wel meerdere woningen, naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, omvat en dat met een eventuele in afwijkende bouw uitgevoerde dakopbouw als een eenheid kan worden beschouwd, zoals een in 1, 2 of 3 bouwlagen uitgevoerde rijwoning, hoekwoning, 2-onder-1kapwoning of vrijstaande woning.

Reactie gemeente

Wij zien geen bezwaar in de definitie die adressant voorstelt. Dit voorstel wordt dan ook overgenomen.

13 en 14. Adressant verzoekt de naam van het Johan Brouwerpad van de verbeelding te schrappen en de verkeerd gespelde "Aroostraat" te veranderen.

Reactie gemeente

De ondergronden voor bestemmingsplannen zijn afkomstig van de gemeentelijke basisadministratie en kunnen niet bij het maken van een verbeelding worden aangepast. De door adressant geconstateerde fouten zijn wel doorgegeven. De ondergrond maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. Bovendien leidt het feit dat een straatnaam ten onrechte nog is weergegeven of onjuist is gespeld in de ondergrond niet tot rechtsonzekerheid.

15. Adressant stelt dat de verkeersstructuren (functies van wegen) in het bestemmingsplan zouden moeten worden neergelegd. De structuur van wegen en paden maakt onderdeel uit van het erfgoed van Van Eesteren. Verder neemt het aantal verkeersbewegingen toe en zou het bestemmingsplan daarom onderscheid moeten maken tussen de wegen met overwegens langzaam bestemmingsverkeer en kwetsbare verkeersdeelnemers enerzijds, en wegen die dienen voor uitgaand, inkomend en doorgaand snel verkeer anderzijds.

Reactie gemeente

Zoals in de Nota van Beantwoording Inspraakreacties uiteen is gezet, maakt een bestemmingsplan inzichtelijk welke functies zijn toegestaan, maar verplicht het niet tot een bepaalde functie of gebruik. Dit uitgangspunt wordt toelatingsplanologie genoemd. Concreet betekent dit dat aan alle wegen de bestemming "Verkeer – 1" of "Verkeer -2" zijn toegekend, verkeersareaal is toegestaan, maar dat de nadere inrichting van dit verkeersareaal niet in het bestemmingsplan kan worden neergelegd. Een nadere invulling van dit gebruik betreft – zoals is aangegeven in de Nota van Beantwoording Inspraakreacties – een uitvoeringsaspect.

16. Artikel 28 van het vorige bestemmingsplan "Slotermeer" moet worden overgenomen, gelet op het conserverende karakter van het plan.

Reactie gemeente

In artikel 28, lid 1, van het vorige bestemmingsplan is geregeld dat de gronden met de nadere aanduiding "Van Eesteren museum" tevens bestemd zijn voor het behoud van de gelet op de verkaveling bijzondere stedenbouwkundige en architectonische waarden. In lid 2 is opgenomen dat het verboden is zonder of in afwijking van een aanlegvergunning gebouwen binnen het gebied geheel of gedeeltelijke te slopen, behalve wanneer het sloopwerkzaamheden betreft waarvoor al een vergunning was verleend, die al in uitvoering waren of die moesten worden uitgevoerd ingevolge een aanschrijving op grond van de Woningwet. Een vergunning wordt slechts verleend indien de karakteristiek van het stadsdeel niet wordt aangetast en er doorslaggevende bouwtechnische, woontechnische of programmatische redenen aanwezig zijn voor sloop, aldus lid 4. Een aanlegvergunning mag worden geweigerd als voor de locatie geen omgevingsvergunning voor bouwen is aangevraagd of verleend (lid 5). Voordat een vergunning wordt verleend, hoort het dagelijks bestuur de Commissie Welstand en Monumenten (lid 6).

In het nieuwe bestemmingsplan is voor dezelfde gronden waaraan in het vorige plan de aanduiding "Van Eesterenmuseum" was toegekend, nu de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie 1" opgenomen. In artikel 25.1 is opgenomen dat de voor "Waarde – Cultuurhistorie 1" aangewezen gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede zijn bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van het gebied en zijn bebouwing. In artikel 25.5 is het onder meer verboden om zonder omgevingsvergunning gebouwen in het gebied geheel of gedeeltelijk te slopen, tenzij a) dit het

normale onderhoud betreft, b) reeds in uitvoering was bij de inwerkingtreding van het plan, of c) noodzakelijk is voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen. De vergunning wordt volgens artikel 25.5.3 alleen verleend als de gemeentelijke monumentenadviescommissie om advies is gevraagd en als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied.

Als artikel 28 van het oude plan en artikel 25 van het nieuwe plan met elkaar worden vergeleken, volgt daaruit dat het nieuwe plan in elk geval hetzelfde beschermingsniveau biedt als het vorige plan. Het exact overnemen van de oude regels in het nieuwe plan is daarvoor dus niet nodig. De huidige formulering sluit bovendien beter aan bij de rest van de bestemmingsplannen van Amsterdam en bij de landelijke regels die zijn neergelegd in de landelijk geldende Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Om die reden wordt de suggestie van adressant niet overgenomen.

17. Artikel 32 van het vorige bestemmingsplan "Slotermeer" moet worden overgenomen als is beoogd het nieuwe plan conserverend te laten zijn.

Reactie gemeente

In artikel 32 van het vorige bestemmingsplan was neergelegd dat op de voorbereiding van een besluit tot verlenen van een vrijstelling ingevolge dit bestemmingsplan dan wel het verlenen van een aanlegvergunning de volgende procedureregels van toepassing waren:

- a. het verzoek ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- b. de ter inzage legging wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt;
- c. gedurende de termijn van ter inzage legging kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht door een ieder;
- d. het dagelijks bestuur beslist binnen vier weken nadat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen is verstreken.

In de nota van beantwoording is aangegeven dat dit niet wettelijk verplicht is en dat het in Amsterdam niet gebruikelijk is. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is van toepassing op de procedure voor een omgevingsvergunning. Wij handhaven dit standpunt. Daarbij merken we nog op dat de regels die in het vorige plan waren opgenomen in strijd zijn met de wettelijk geldende procedureregels die van toepassing zijn bij de verlening van omgevingsvergunningen voor het afwijken van een bestemmingsplan. De wettelijke regels zijn neergelegd in de Wabo. Het is niet toegestaan om hier in lagere regelgeving, zoals in een bestemmingsplan, van af te wijken.

18. Artikel 15.1, sub e, moet worden geschrapt. Het artikel is overbodig en vanuit het oogpunt van rechtszekerheid ongewenst. Als de functie 'water' al wordt toegestaan, dan moet dit ook in de bestemmingen "Groen" gebeuren. Vijvers zijn ook zonder artikel 15.1, sub e, toegestaan omdat dit gewoon binnen een tuin past.

Reactie gemeente

Zoals aangegeven in de Nota van Beantwoording Inspraakreacties was in de planregels opgenomen dat binnen de bestemming "Tuin" ook de functie 'water' was opgenomen om bijvoorbeeld vijvers toe te staan. Wij zijn het echter wel met adressant eens dat vijvers ook zijn toegestaan zonder dat dit expliciet wordt toegestaan, omdat dit inherent is aan de tuinfunctie. Aangezien het expliciet toestaan van 'water' binnen de bestemming "Tuin" voor verwarring kan zorgen, wordt artikel 15.1, sub e, geschrapt.

19. Volgens adressant dient in het bestemmingsplan expliciet te worden opgenomen dat zaken als prostitutie, sexinrichting, drugshandel, gokken en vergelijkbare activiteiten niet zijn toegestaan en dat horeca alleen is toegestaan als het reeds is vergund. Verder wenst adressant dat in de planregels wordt opgenomen dat woningen niet voor handel, afhaalpunt, galerie, belhuis, zorg en oppas voor dieren en vergelijkbare activiteiten mogen worden gebruikt. Huisgebonden beroep, B&B, logies, short stay, al dan niet toeristische kamerverhuur, persoonverzorgende en andere mensgerichte dienstverlening zoals vormen van educatie en kinderopvang en voor vergelijkbare activiteiten kan worden toegestaan onder het stellen van voorwaarden, maar uitsluitend bij ten hoogste 40% vloerbeslag.

Reactie gemeente

In de Nota van beantwoording Inspraakreacties is al aangegeven dat in het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat waar woningen zijn toegestaan, maximaal 40% van het woonoppervlakte mag worden gebruikt voor huisgebonden beroepen. In lid 1.67 van de planregels is 'huisgebonden beroep' gedefinieerd als: "kantoren, maatschappelijke voorzieningen en medische dan wel paramedische praktijken die in een woning worden uitgeoefend, waarbij:

- a. de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en het huisgebonden beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie van de betreffende woning en de omliggende woningen in dezelfde straat, en
- b. maximaal 40% van het brutovloeroppervlak van de woning voor het huisgebonden beroep gebruikt wordt."

(Kamer)verhuur, B&B, logies en short stay vallen niet onder de definitie van huisgebonden beroep. Praktijk- en vrije beroepsuitoefening zullen in veel gevallen wel onder de definitie vallen. Prostitutie en seksinrichtingen zijn in artikel 31.2 van het bestemmingsplan expliciet verboden. Het is niet nodig om in de planregels expliciet te maken dat drugshandel niet is toegestaan in woningen, omdat dit al is verboden onder het Wetboek van Strafrecht. Met betrekking tot persoonverzorgende en andere mensgerichte dienstverlening zoals vormen van educatie en kinderopvang geldt al het vereiste van 40% vloerbeslag. Daarnaast geldt het vereiste dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de woonfunctie van de betreffende en de omliggende woningen. Ten slotte geldt dat 'handel', 'afhaalpunt', 'galerie', 'belhuis' en 'de zorg en oppas voor dieren' niet binnen de definitie van huisgebonden beroep passen en daarmee niet zijn toegestaan. Ook voor deze activiteiten is het dus niet nodig om dit expliciet in de planregels uit te sluiten.

20 en 21. De bestaande schuurtjes en uitbouwen die zijn vergund en vergunningsvrij zijn zouden op de plankaart moeten worden opgenomen.

Reactie gemeente

Voor de regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen moet gekeken worden naar de verbeelding, in combinatie met de planregels (met name artikel 15) en met de regeling voor vergunningsvrij bouwen. Uitgangspunt is dat vergunningsvrij bouwen ook op grond van het ontwerpbestemmingsplan is toegestaan: dit blijkt uit artikel 15.2. Het is niet nodig en heeft geen zin om in de verbeelding op te nemen waar vergunningvrije schuurtjes aanwezig zijn.

Als bijgebouwen en aan- en uitbouwen niet vergunningsvrij zijn, zijn ze op grond van het ontwerpbestemmingsplan alleen toegestaan als er een woonbestemming aan is toegekend of als de aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen.

22. In de toelichting op het vigerende bestemmingsplan was toegezegd dat de plankaart zou worden aangepast in die zin dat ter plaatse van de kop van de woning van inspreker

(Schweigmannstraat 2) dezelfde bouwmogelijkheid zal worden geboden als ter plaatse van de woning Johannes Meeuwisstraat 20. Deze toezegging is echter nog niet gestand gedaan.

Reactie gemeente

In het vorige plan werd inderdaad de mogelijkheid geboden om aan de zijkant van de woning aan de Schweigmannstraat 2 een uitbouw te realiseren, die niet is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is aangepast.

24. Volgens adressant zijn verschillende nieuwe voorschriften ingevoerd ter verruiming van de mogelijkheden tot bouwen en gebruiken van daken van laagbouwoningen. Hij wijst daarbij op artikel 21.1, sub h, artikel 21.2.1, sub d, artikel 21.2.1, sub e, artikel 33 sub b en artikel 33 sub e, onder 1, 2 en 3.

Reactie gemeente

- In artikel 21.1, sub h, van de planregels is geregeld dat dakopbouwen *uitsluitend* zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2'. In artikel 21.2.1, sub d, is bepaald dat het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' is toegestaan om de maximale bouwhoogte met 3 m te overschrijden ten behoeve van een dakopbouw. De aanduiding is alleen toegekend waar een dakopbouw in het vorige plan al was toegestaan of waar het sinds de vaststelling van het vorige plan is vergund. Alleen in de Noorderhof werden extra dakopbouwen toegestaan, maar dit is teruggedraaid: zie het antwoord onder 1.2.6. Hier is dus geen sprake van een verruiming van de mogelijkheden.
- In artikel 21.2.1, sub e, van de planregels is geregeld dat een gebouw uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – 1" van een dakterras mag worden voorzien. Deze aanduiding is alleen toegekend aan dakterrassen die al in het vorige plan waren toegestaan of sinds de vaststelling van het vorige plan zijn vergund. Hier is dus geen sprake van een verruiming van de mogelijkheden.
- In artikel 33 is bepaald dat het bevoegde gezag bevoegd is om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende regels van het bestemmingsplan ten behoeve van:
(...)
 - d. bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen of grenzen van maatvoeringsvlakken met ten hoogste 2 m worden overschreden ten behoeve van balkons, luifels, erkers, toegangsportalen, tochtportalen, brandtrappen, ventilatiekanalen, lift- en trappenhuizen, overstekende daken en vergelijkbare onderdelen van gebouwen;
 - e. overschrijding van de in de regels toegestane maximum bouwhoogten met ten hoogste:
 - 1. 5 m worden overschreden ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde, antenne(-installaties) en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen;
 - 2. 3 m worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten;
 - 3. 2 m worden overschreden ten behoeve van de aanleg van daktuinen en privacyschermen. Het betreft hier een bevoegdheid voor het bevoegd gezag om, indien dit gewenst is, op ondergeschikte onderdelen af te wijken van het bestemmingsplan. Zoals uit de regel blijkt, kan dit alleen als hiervoor een omgevingsvergunning is aangevraagd. Ook dan zal worden beoordeeld of de afwijking aanvaardbaar is, omdat het gebruikmaking van de bevoegdheid anders niet wenselijk zou zijn. Overigens komt het artikel wat betreft strekking en inhoud overeen met artikel 30 van de regels uit het vorige plan. Ook in zoverre is dus geen sprake van verruiming van de mogelijkheden.

23, 25 t/m 30. Adressant stelt dat in het voorontwerpbestemmingsplan het stelselmatig en onbegrensd omzetten van woningen naar kamerverhuur of meerdere zelfstandige woningen werd mogelijk gemaakt. Verder betoogt adressant dat de woningenkaart in paragraaf 4.2.1 van de toelichting niet klopt, doordat de kaart over 'eengezinswoningen' gaat en dit de suggestie wekt dat alle overige woningen niet voor de huisvesting van één gezin zijn bestemd. Het omzetten van eengezinswoningen in hoogbouw is ook ongewenst. De omzettingen die in de vorige bestuursperiode zijn goedgekeurd zijn niet opgenomen in de kaart. Ten slotte zijn de woonblokken Conijnstraat 2 ev, Meeuwisstraat 40 ev, Koningsbergerstraat 4 ev, en Burgemeester Vening Meineszlaan 150 ev en 234 ev ten onrechte als niet-gestapeld aangeduid.

Volgens adressant leidt het voorgestelde stelsel tot ongeclausuleerde mogelijkheden voor het indienen van woningsplitsingsaanvragen en daarmee tot strijd met het idee dat een woning voor één huishouden dient, zoals ook bij de uitgifte van percelen in erfpacht is gesteld. Verder leiden de gestelde voorwaarden er niet toe dat aanvragen zullen worden afgewezen, omdat nu ook al veel omvormingen zijn vergund en deze dus blijkbaar niet leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat. Volgens adressant is de voorwaarde 'aantonen dat woon- en leefklimaat niet wordt aangetast' ten onrechte niet opgenomen als voorwaarde voor het toestaan van kamerverhuur. Daarnaast vindt hij het nee/tenzij-stelsel onvoldoende kenbaar en rechtsonzeker en leidt het tot willekeur. Volgens adressant zou het omzetten van gezinswoningen ruimtelijk-juridisch moeten worden uitgesloten.

Reactie gemeente

Adressant stelt terecht dat de woonblokken aan de Frits Conijnstraat 2 en Johannes Meeuwisstraat 40 ev ten onrechte waren aangemerkt als grondgebonden woningen, terwijl dit gestapelde bouw is. Dit is aangepast in de verbeelding en in de afbeelding in paragraaf 4.2.1 van de toelichting. De andere adressen die adressant noemt zijn wel correct op het kaartje en in de verbeelding weergegeven.

Ook is naar aanleiding van de zienswijze van adressant de term 'eengezinswoning' op het kaartje gewijzigd naar 'grondgebonden woning'.

Verder klopt de stelling van adressant dat elke woning maar voor één huishouden is bestemd. Dit is tot uitdrukking gebracht in de definitie van 'woning' die is neergelegd in artikel 1.123 van de planregels. Adressant heeft gelijk dat in het voorontwerpbestemmingsplan een andere definitie was opgenomen, die was ontleend aan andere recentelijk vastgestelde bestemmingsplannen in Amsterdam, en dat daarmee het vereiste dat het moet gaan om 'een huishouding' was losgelaten. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan echter weer teruggedraaid, juist om te voorkomen dat kamerverhuur mogelijk werd zonder daarvoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan aan te hoeven vragen.

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 4.2.1) is aangegeven waarom is gekozen voor een differentiatie tussen grondgebonden woningen en gestapelde bouw. Het doel van de differentiatie is het voorkomen dat grondgebonden woningen zonder omgevingsvergunning kunnen worden omgezet naar gestapelde woningen. Het is echter altijd mogelijk om een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan aan te vragen, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In een bestemmingsplan kan deze mogelijkheid, anders dan adressant wenst, niet worden uitgesloten. Het is ook niet de bedoeling van het DB en AB geweest om dat te doen: er zijn immers situaties denkbaar waarin het toch wenselijk is om woningsplitsing toe te staan. In de toelichting op het bestemmingsplan staat dat aan twee voorwaarden moet zijn voldaan alvorens een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan wordt verleend, namelijk:

- er sprake is van belangen die zwaarder moeten wegen dan het belang bij het behoud van de bestaande voorraad eengezinswoningen , en
 - het woon- en leefklimaat door de aangevraagde situatie niet wordt aangetast.
- In het vast te stellen bestemmingsplan worden deze voorwaarden vastgelegd in de regels.

Voor zover adressant stelt dat de eis dat het woon- en leefklimaat niet mag worden aangetast niet tot een weigering van de omgevingsvergunning zal leiden omdat deze eis ook in de huidige situatie al gold, merken wij op dat aan allebei de voorwaarden moet zijn voldaan voordat een vergunning wordt verleend. Verder zijn tot nu toe nog geen omgevingsvergunningen voor het afwijken van een bestemmingsplan ten behoeve van woningsplitsing verleend omdat dit op grond van het vigerende bestemmingsplan niet verboden is.

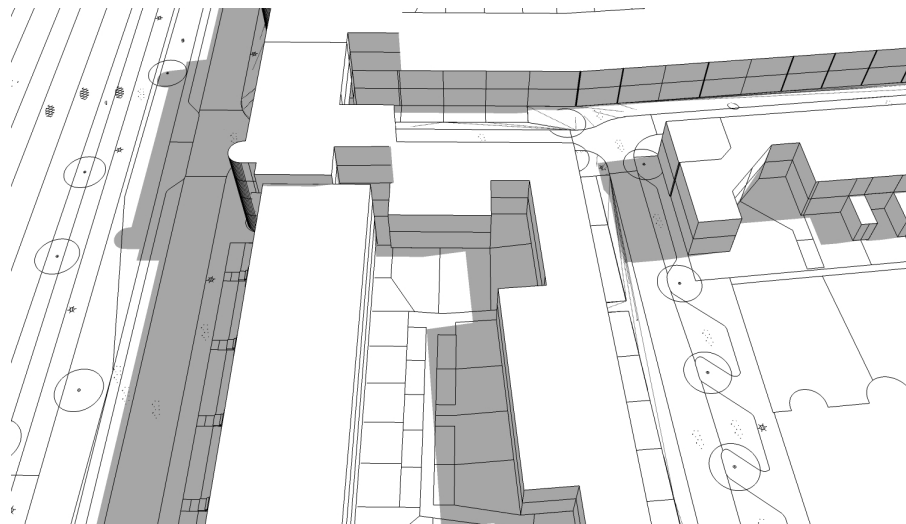
Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Bijlage 1: schaduwstudie dakopbouwen Noorderhof

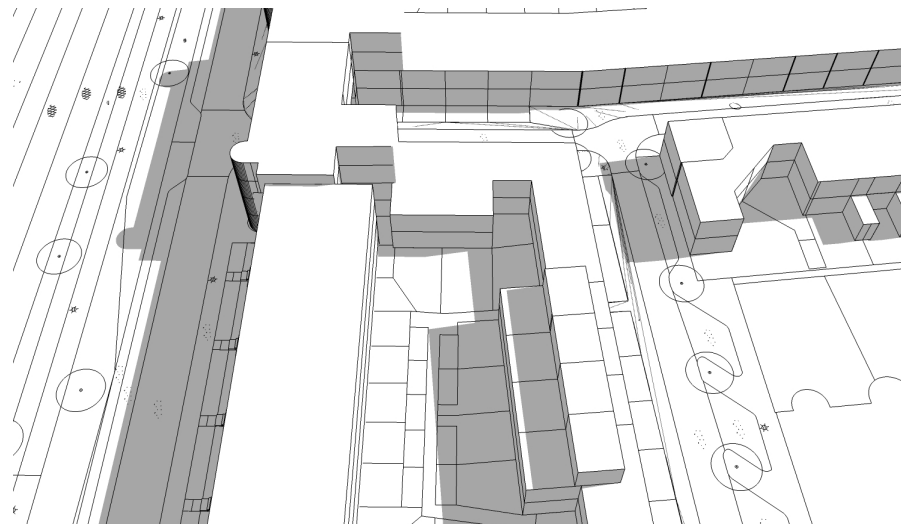
21 MAART

Zonder dakopbouw

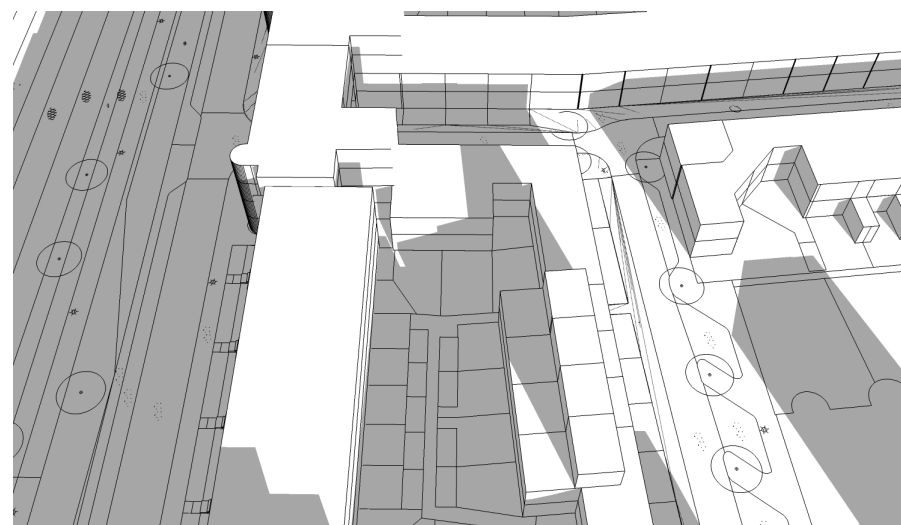
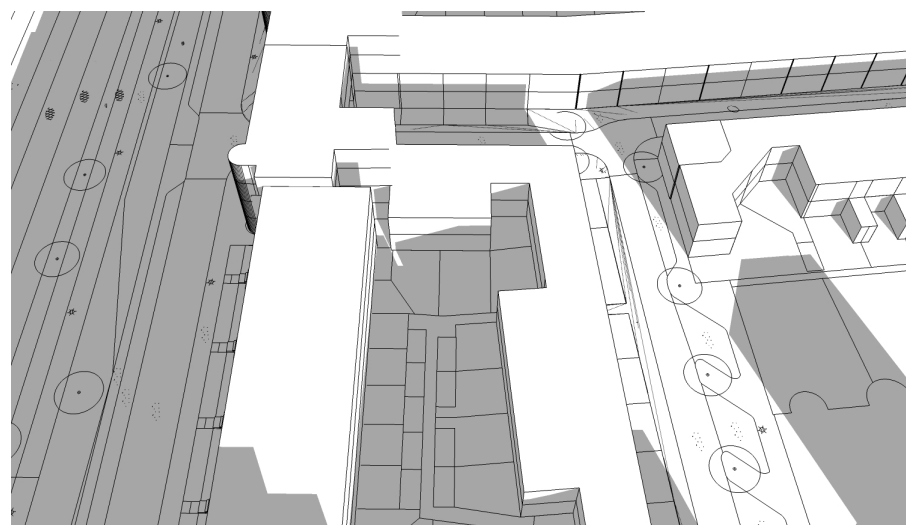


13.00 uur

Met dakopbouw



18.00 uur

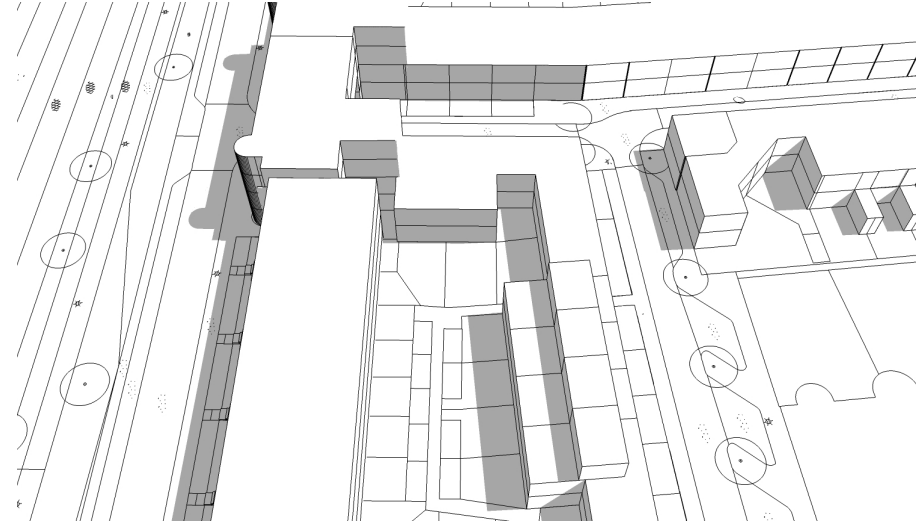
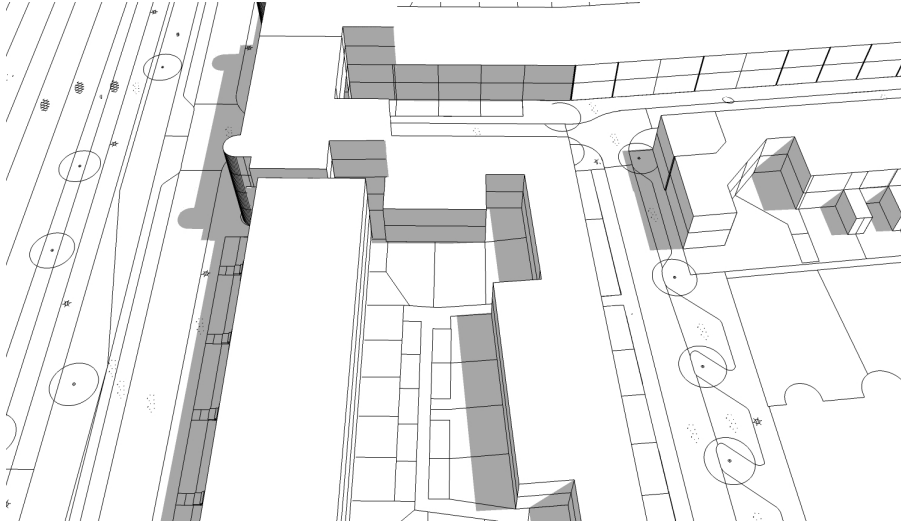


21 MEI

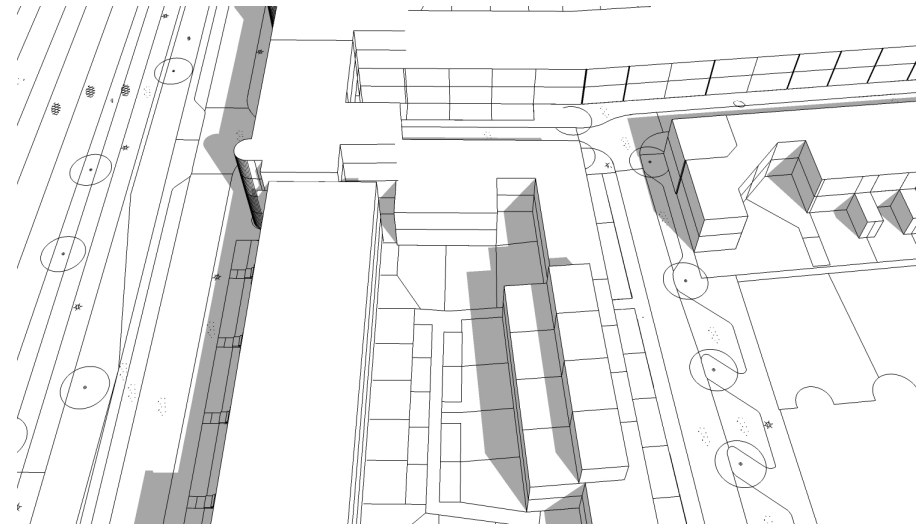
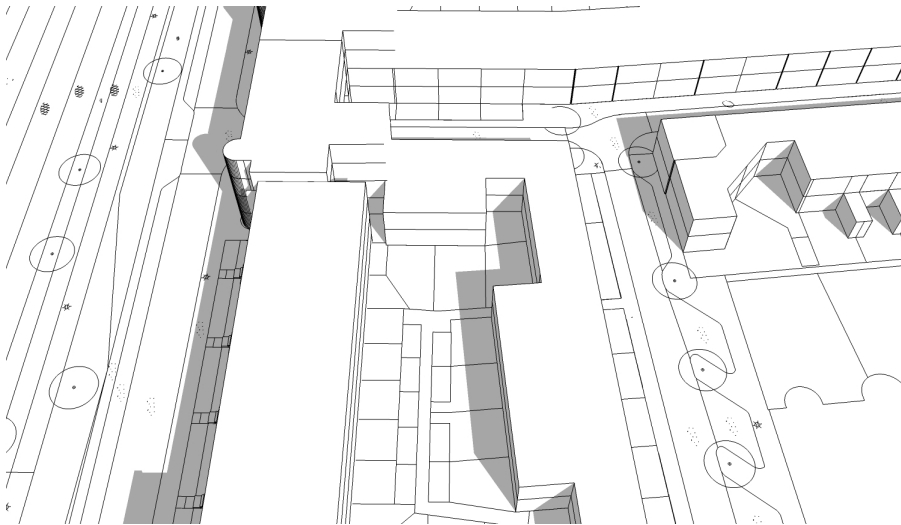
Zonder dakopbouw

Met dakopbouw

13.00 uur



16.00 uur

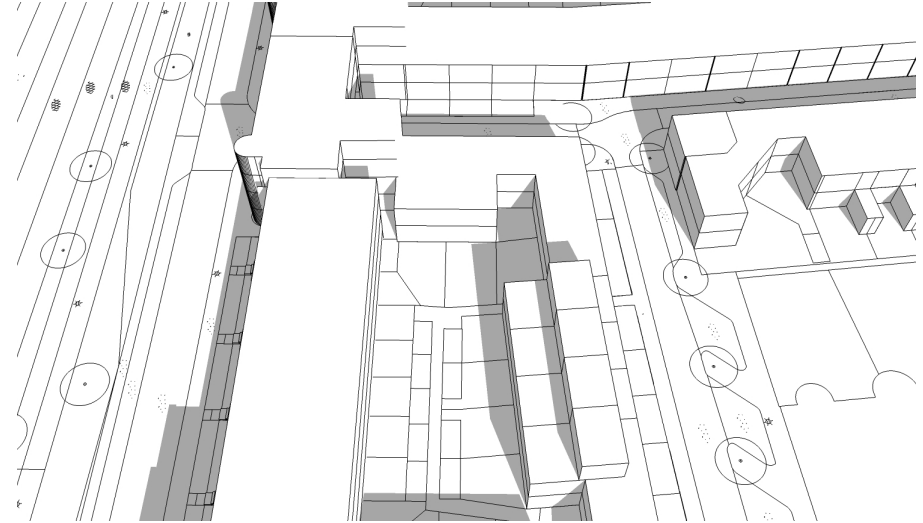
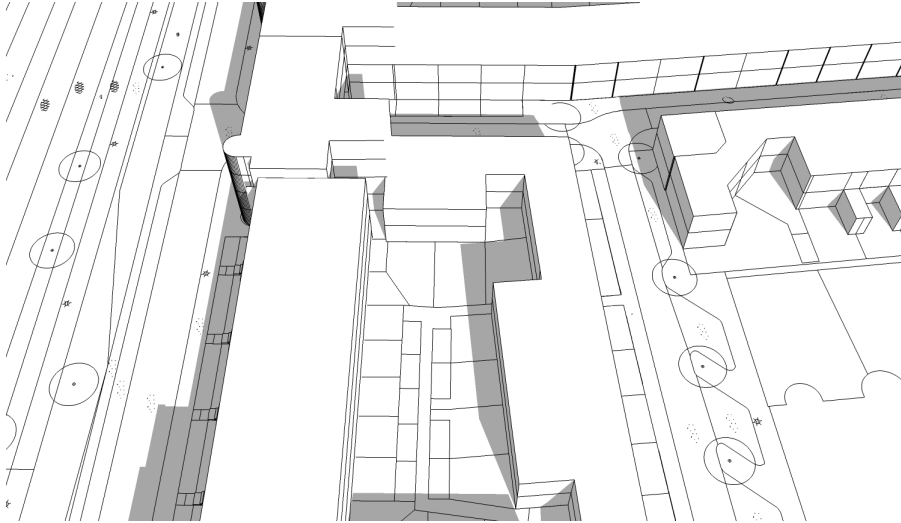


21 MEI

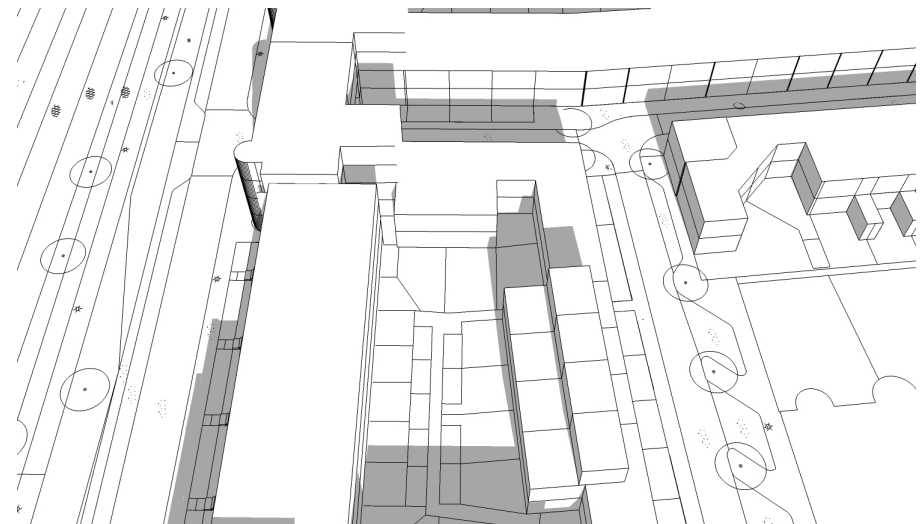
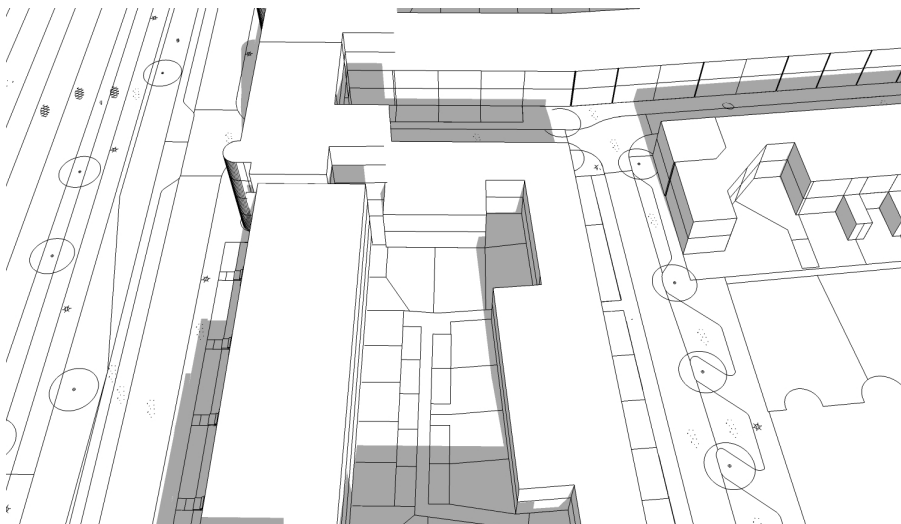
Zonder dakopbouw

Met dakopbouw

17.00 uur



18.00 uur

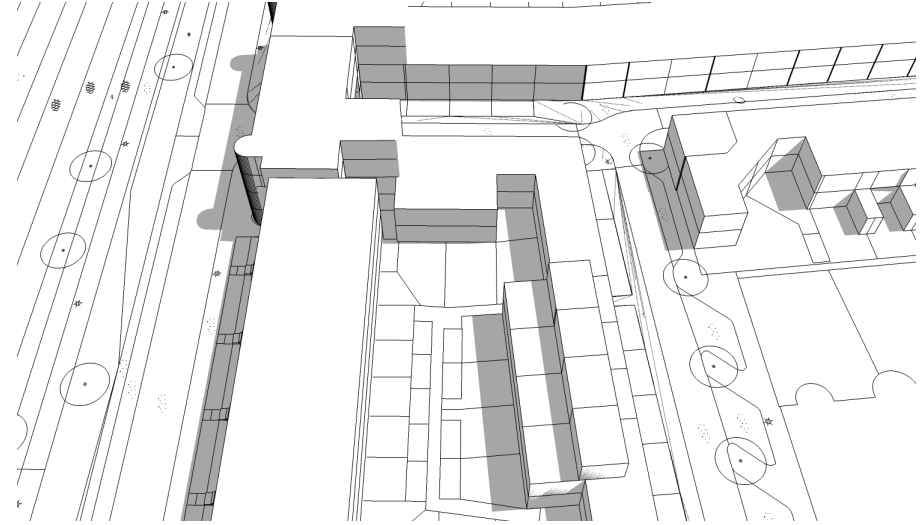
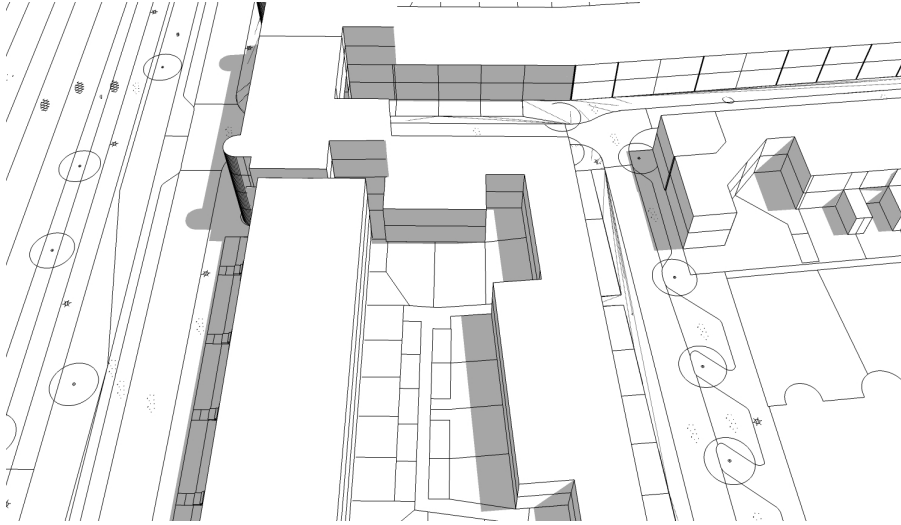


21 JUNI

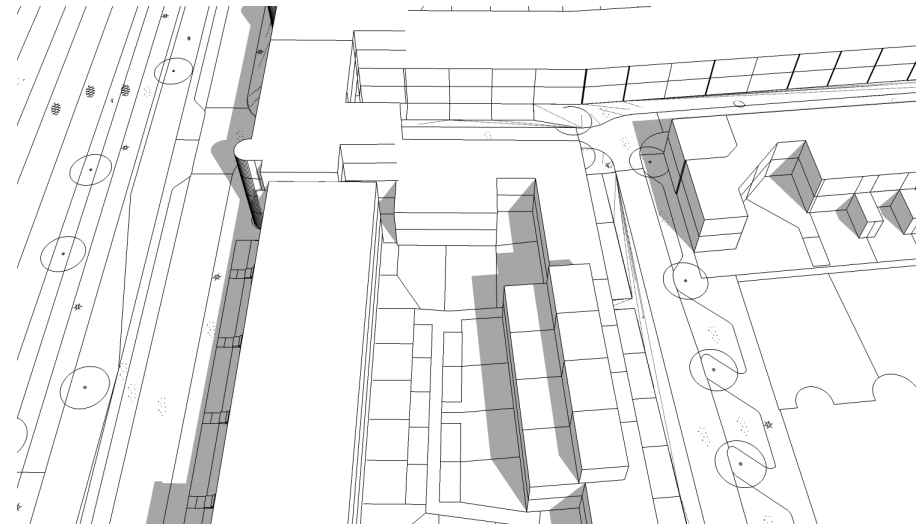
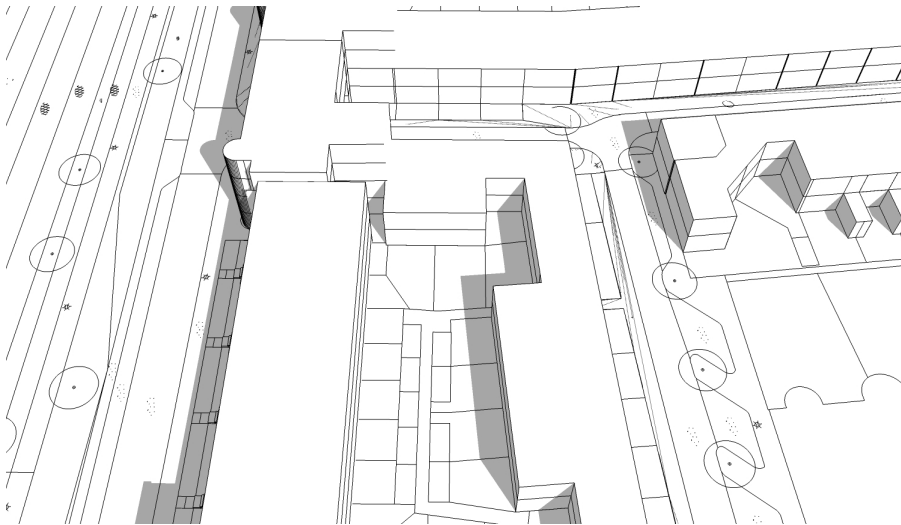
Zonder dakopbouw

Met dakopbouw

13.00 uur

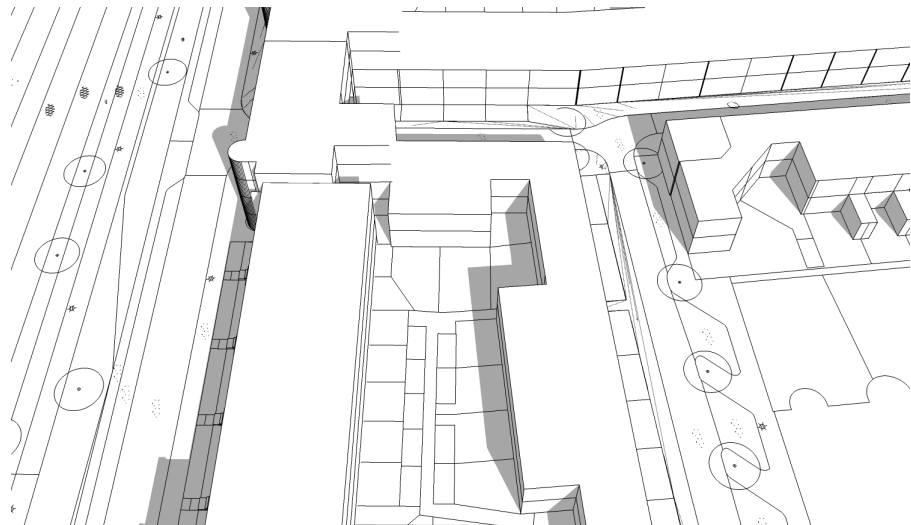


16.00 uur



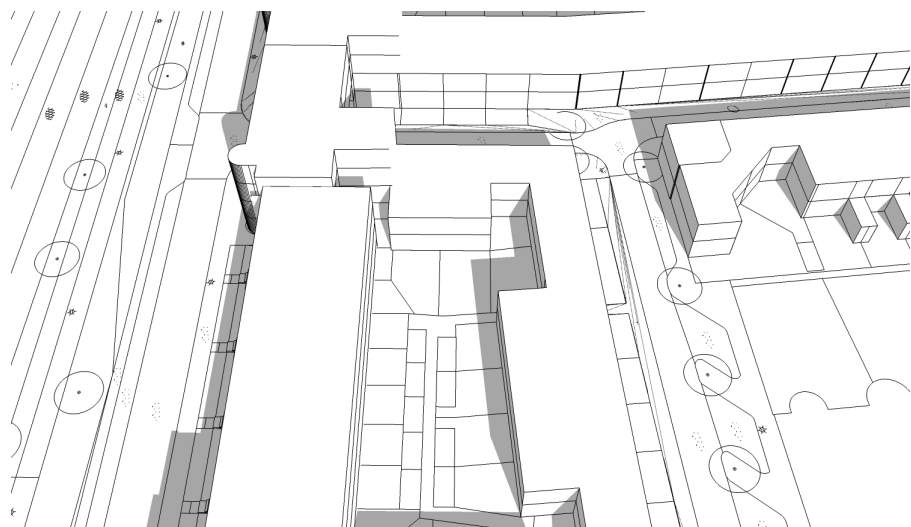
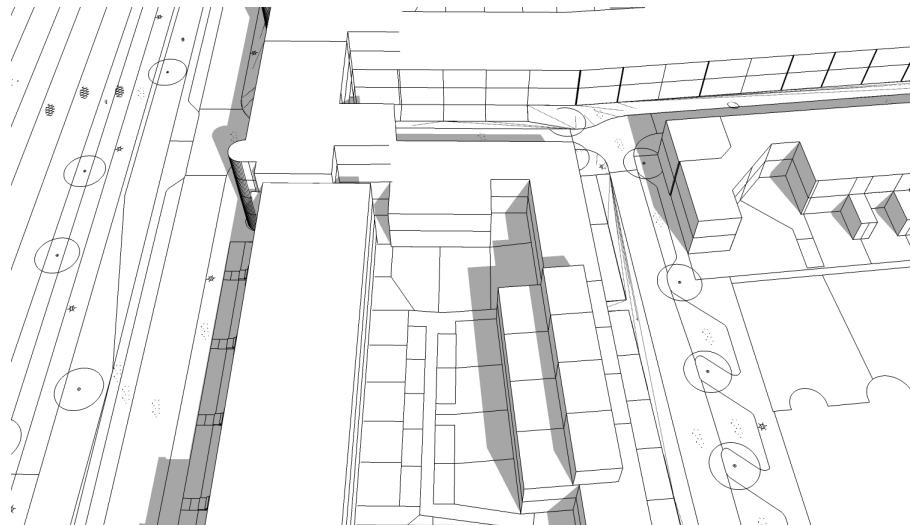
21 JUNI

Zonder dakopbouw

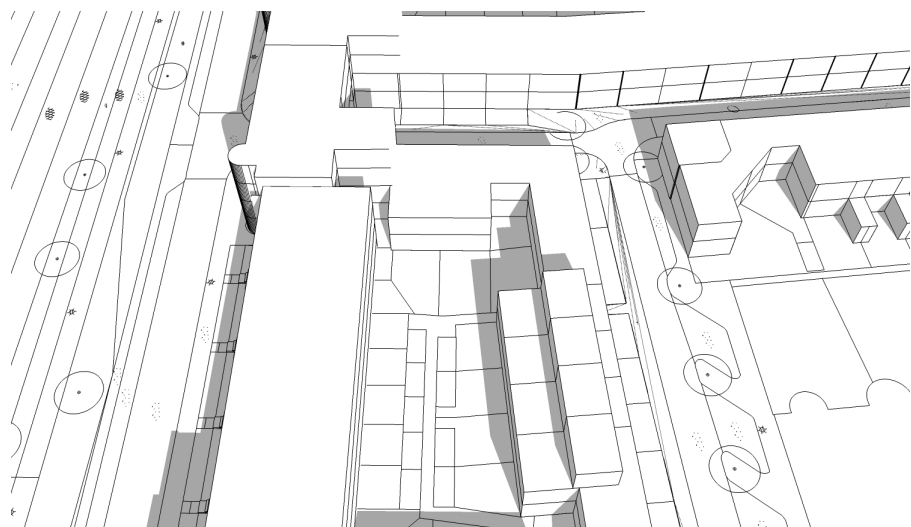


16.30 uur

Met dakopbouw

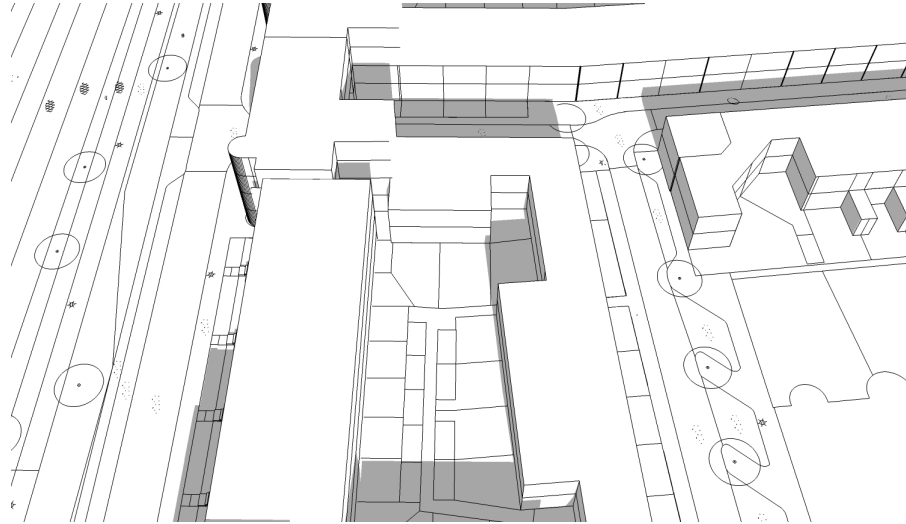


17.00 uur



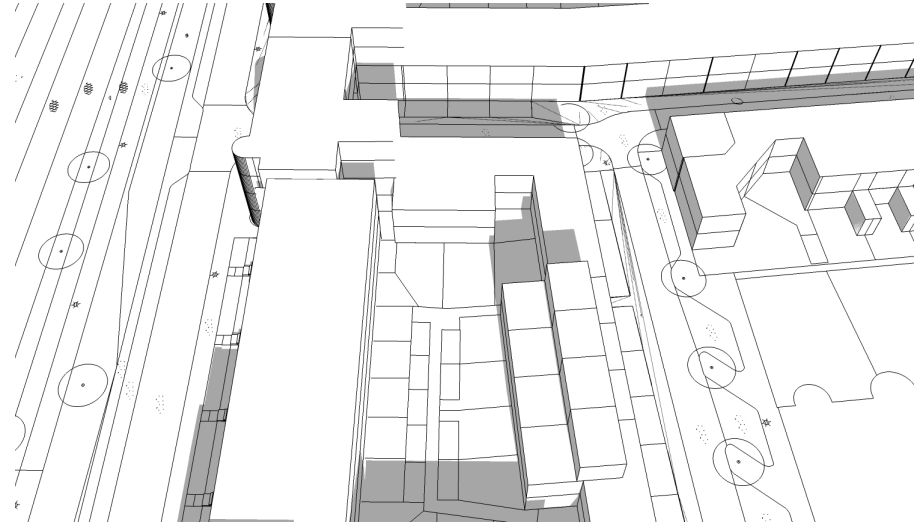
21 JUNI

Zonder dakopbouw

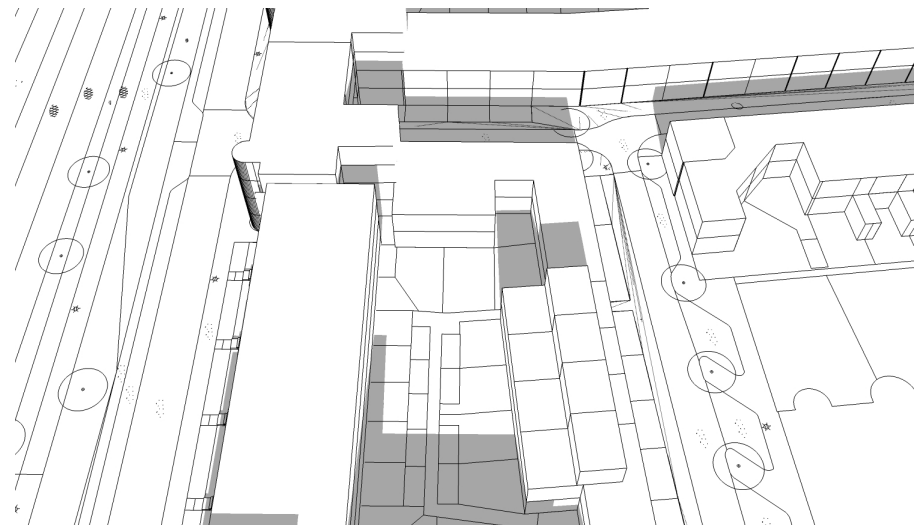
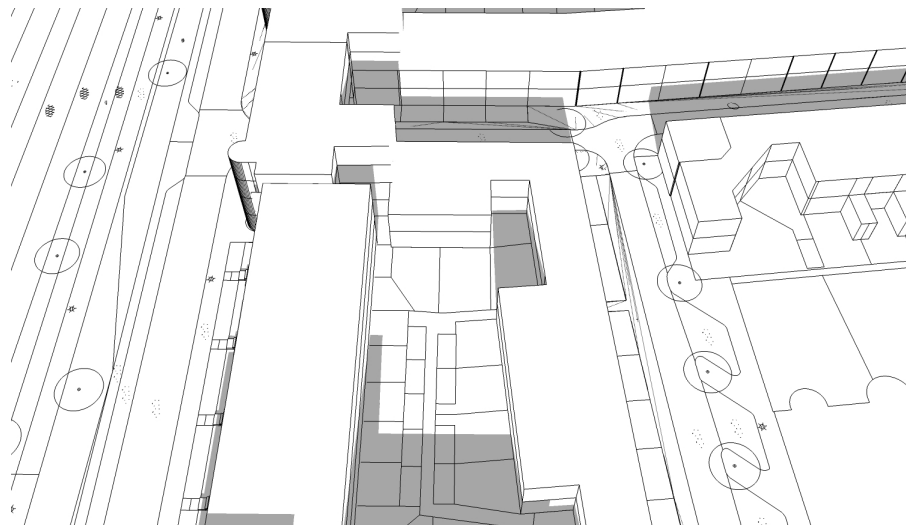


18.00 uur

Met dakopbouw



18.30 uur

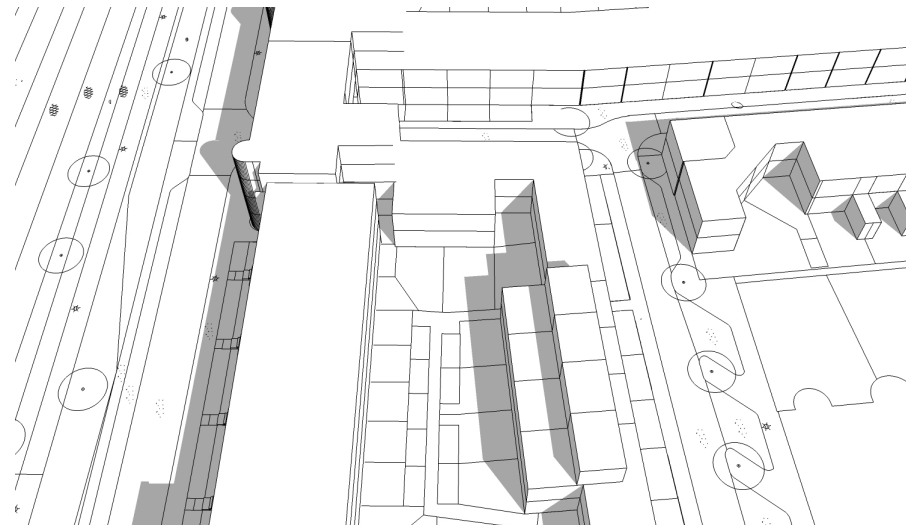
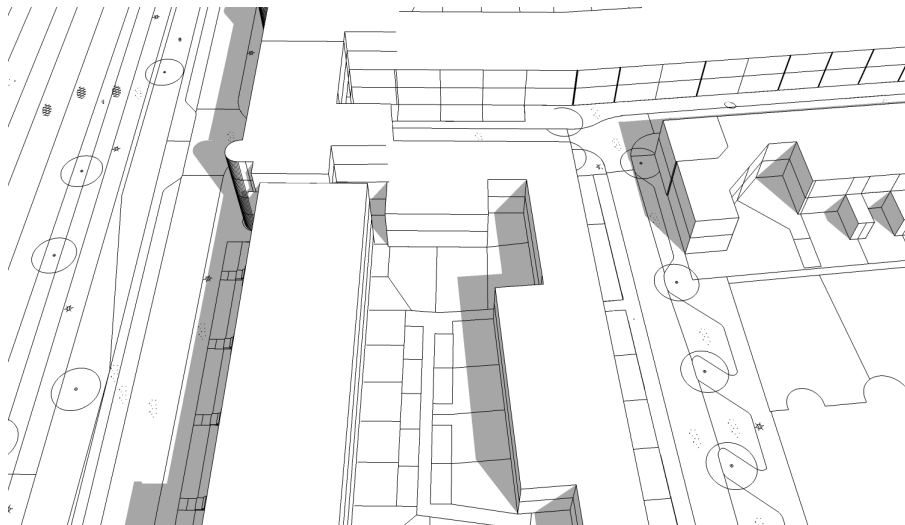


21 JULI

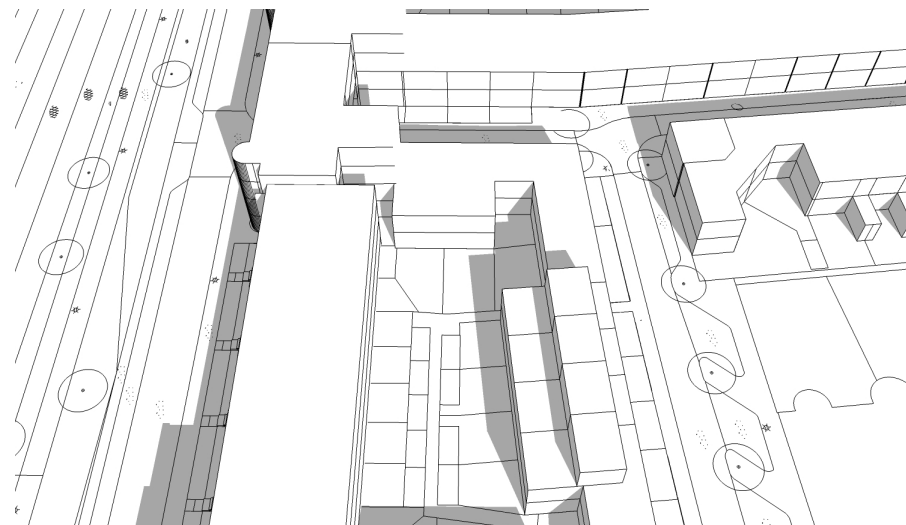
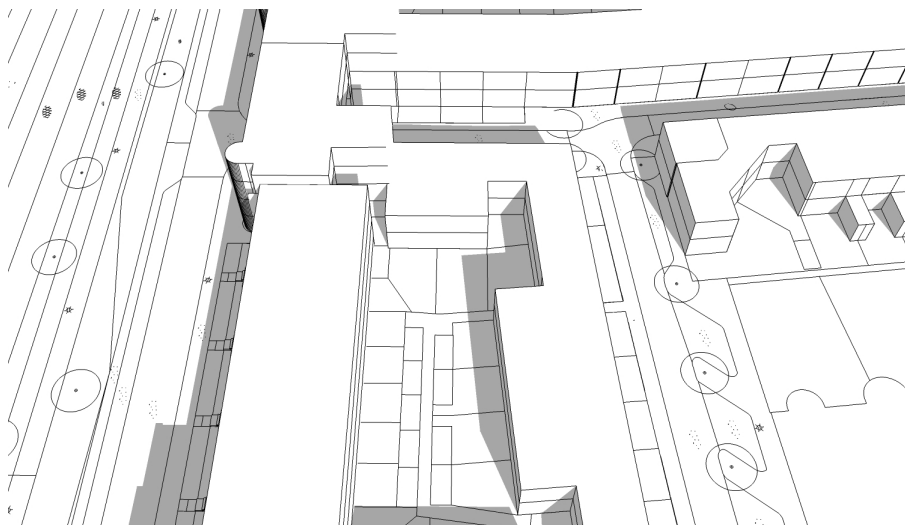
Zonder dakopbouw

Met dakopbouw

16.00 uur

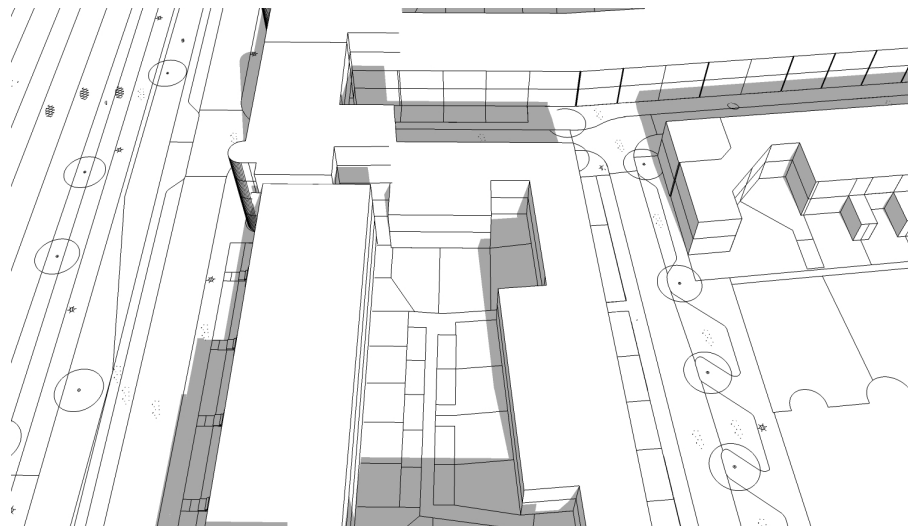


17.00 uur



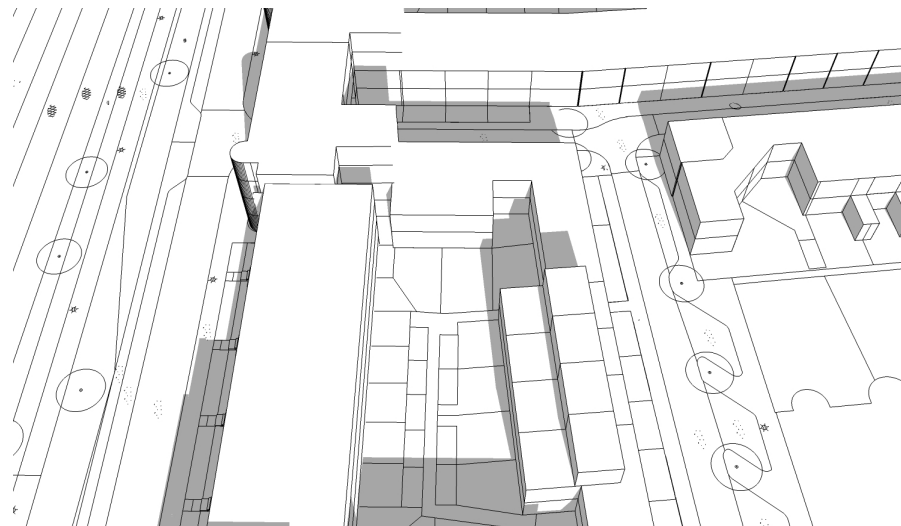
21 JULI

Zonder dakopbouw

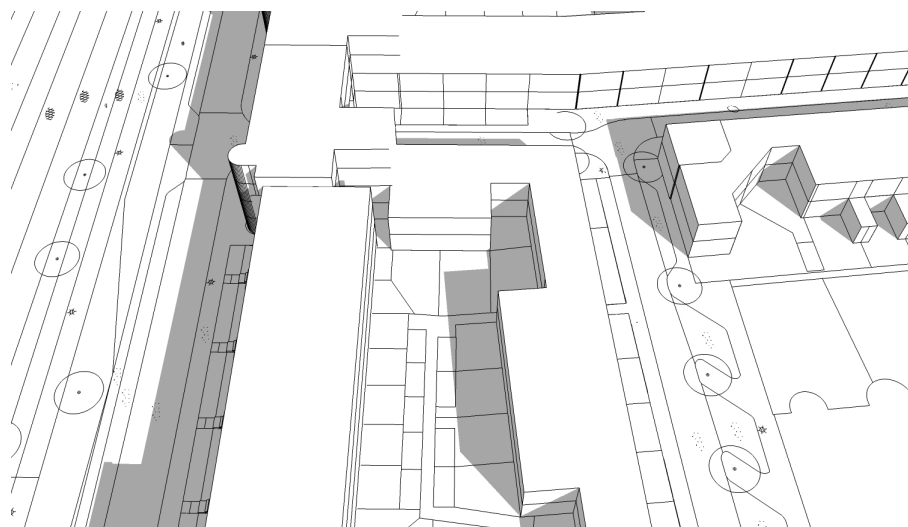


18.00 uur

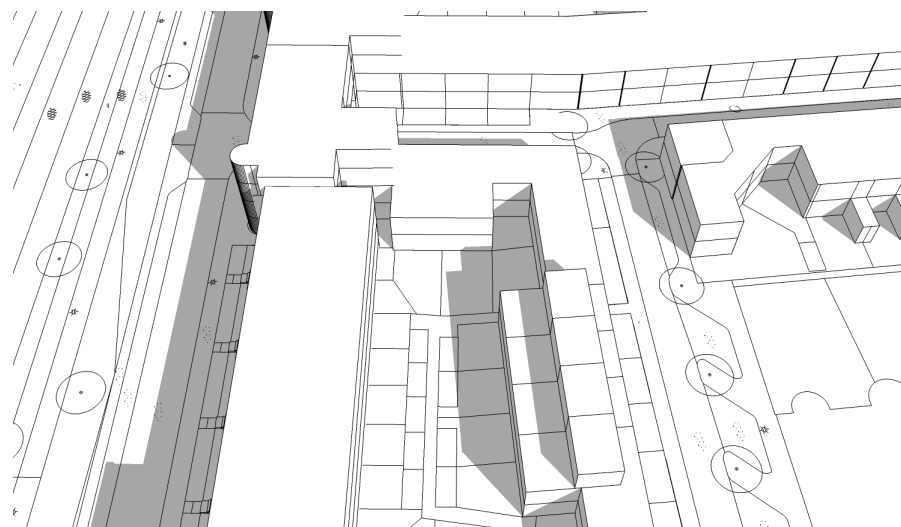
Met dakopbouw



21 AUGUSTUS

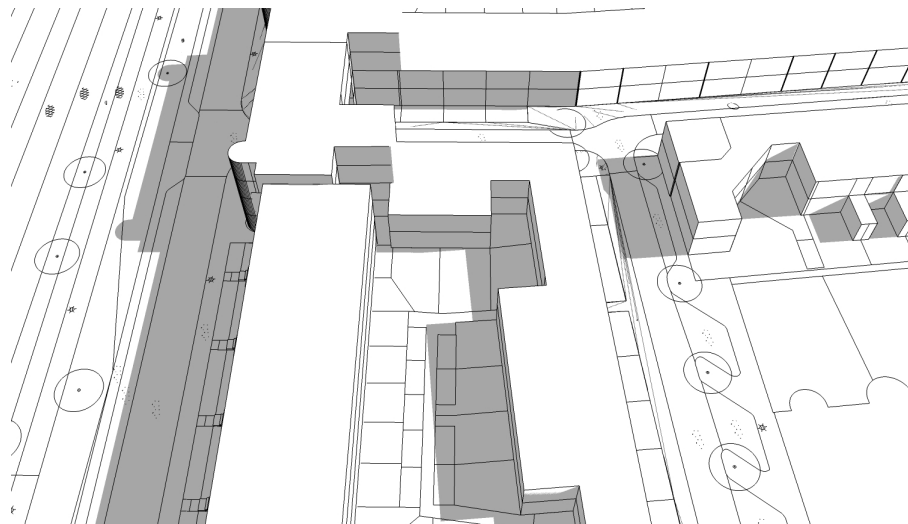


16.00 uur



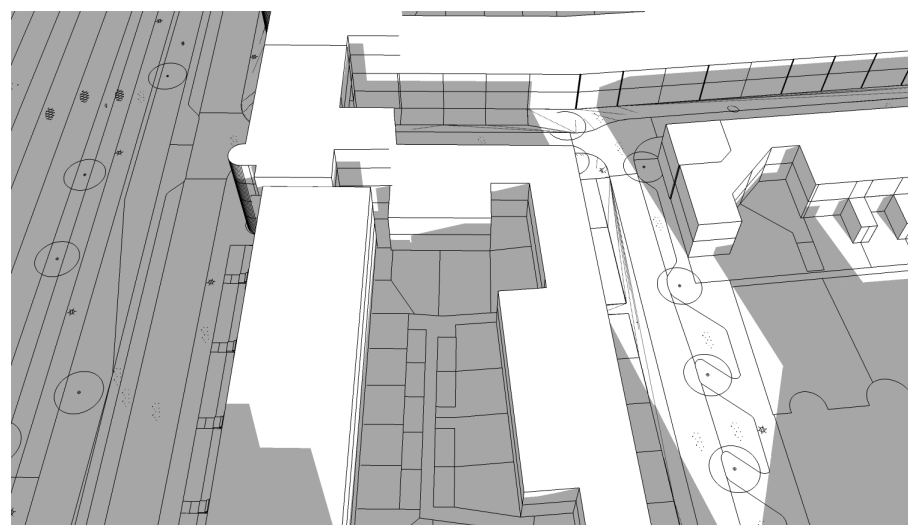
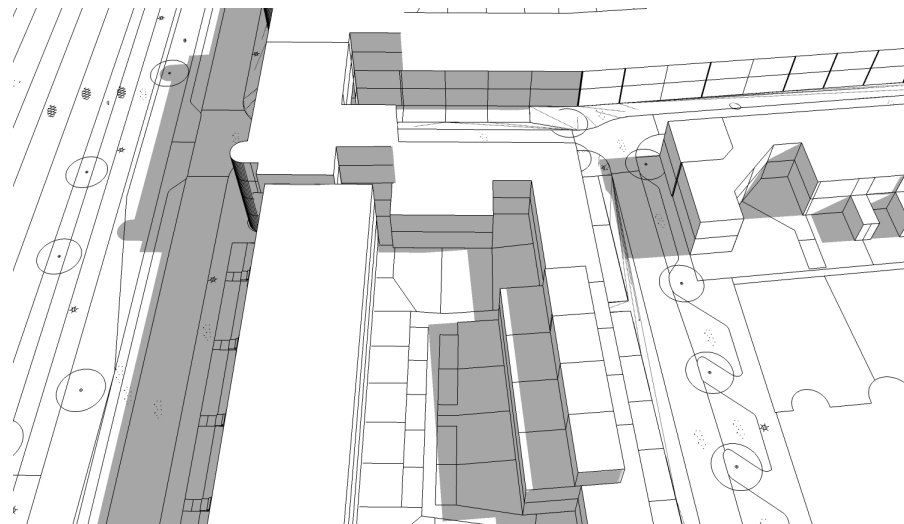
21 SEPTEMBER

Zonder dakopbouw

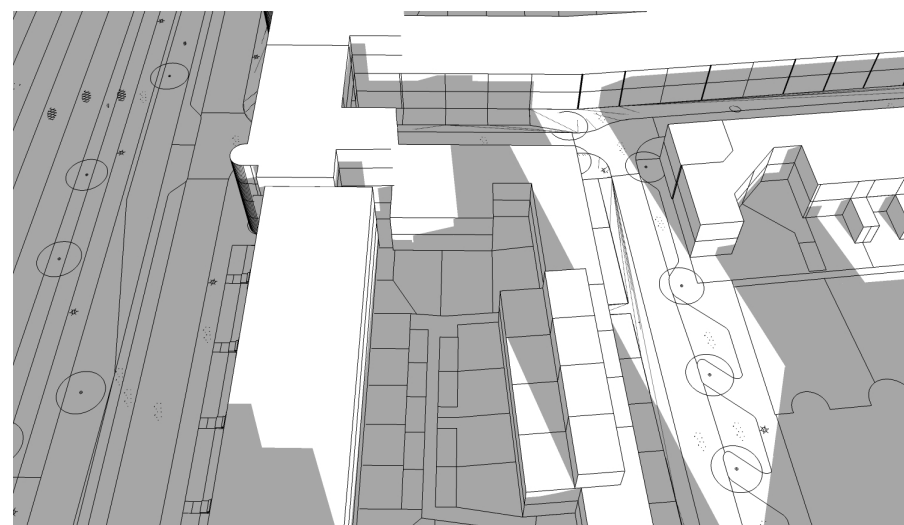


13.00 uur

Met dakopbouw



18.00 uur

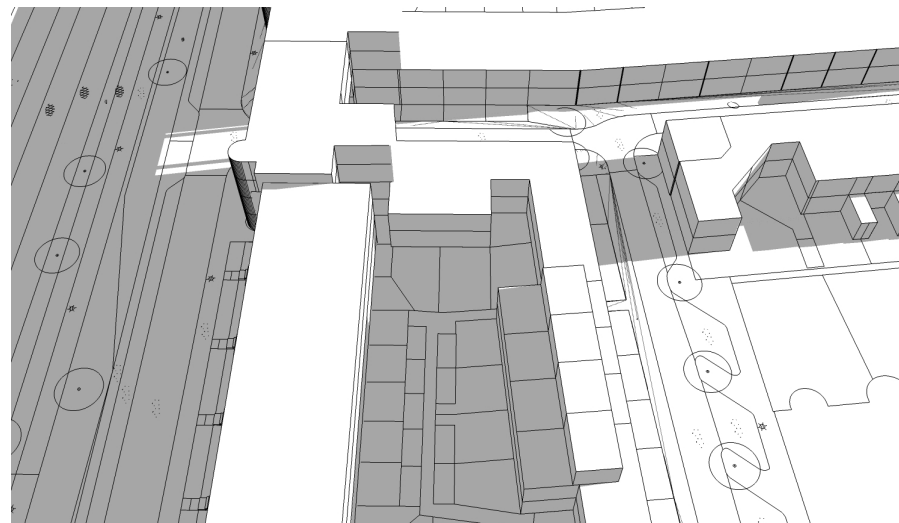
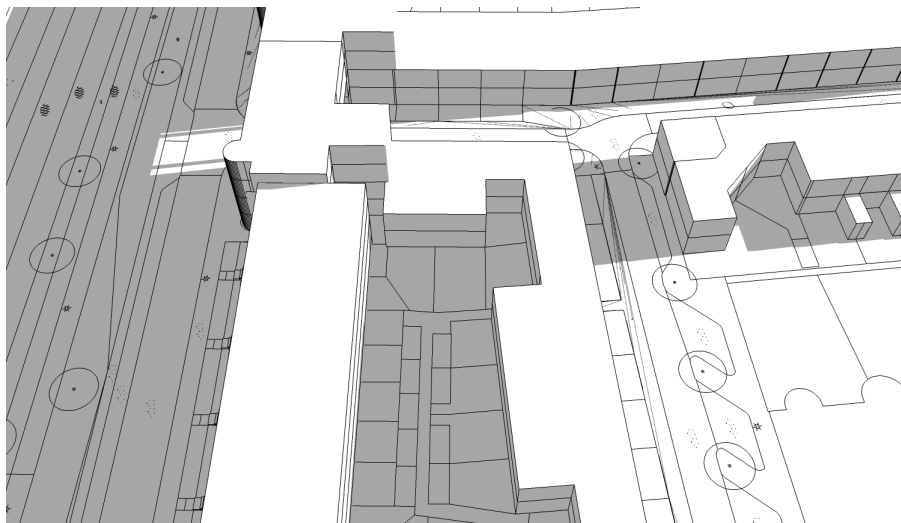


21 DECEMBER

Zonder dakopbouw

Met dakopbouw

13.00 uur



16.00 uur

