



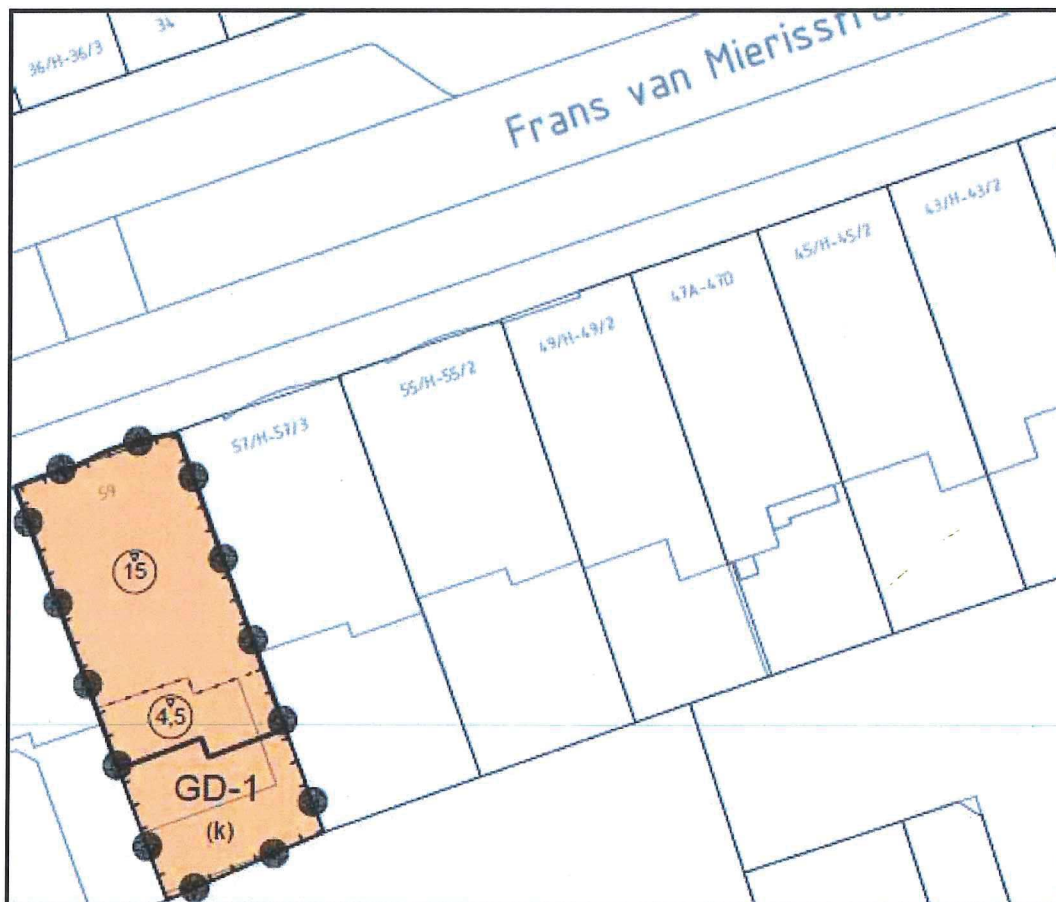
Gemeente
Amsterdam

Versie 23 januari 2019

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 24-1-2019, NR. 11/23
DE RAADSGRIFFIER,

Bestemmingsplan Frans van Mierisstraat 59

Nota van beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)



Bestemmingsplan Frans van Mierisstraat 59; Nota van beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

Inhoudsopgave

A. Inleiding	5
B. Beantwoording zienswijze	6

Bestemmingsplan Frans van Mierisstraat 59; Nota van beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

A. Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan Frans van Mierisstraat 59 middels een kennisgeving in de Staatscourant met ingang van 9 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzage legging is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingekomen, namens drie belanghebbenden. De zienswijze is ontvankelijk geacht. De zienswijze is hierna puntsgewijs samengevat en van een beantwoording voorzien. Gedurende de termijn van terinzagelegging is niet verzocht om de zienswijze mondeling toe te lichten.

In deze Nota van Beantwoording is de zienswijze geanonimiseerd in verband met privacybescherming: het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd op internet.

B. Beantwoording zienswijze

1. Zienswijze

- 1.1 Adressant vreest dat de forse aanbouw met een hoogte van 4,5 meter langs de erfgrens zon- en daglicht bij belanghebbenden zal ontnemen. Volgens adressant zou de uitbreiding van het bouwvlak met vier meter diepte ook niet nodig zijn om de gewenste aanbouw vergunningvrij te realiseren, mits wordt voldaan aan de van toepassing zijnde criteria uit het Besluit omgevingsrecht.

Het vergroten van het bouwvlak heeft volgens adressant bovendien als consequentie dat eventuele balkons op hogere verdiepingen binnen het bouwvlak zouden komen te liggen in plaats van daarbuiten, met negatieve gevolgen voor het vrije zicht en privacy van de belanghebbenden.

Daarnaast maakt de uitbreiding van het bouwvlak met vier meter dat het gebied waarvoor met toepassing van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid overschrijdingen van bouw- en bestemmingsgrenzen kunnen worden toestaan, bijvoorbeeld voor koekoeken, met vier meter opschuift. Volgens adressant wordt deze ongewenste consequentie niet onderkend en wordt hier in de plantoelichting ten onrechte niet op ingegaan.

Verzocht wordt daarom voor de aanbouw geen bouwvlak op te nemen en op de verbeelding het bouwvlak te laten eindigen ter plaatse van de bestaande achtergevel van het gebouw.

Beantwoording

Het nieuwe (postzegel)bestemmingsplan is noodzakelijk om medewerking te kunnen verlenen aan een ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor dit perceel die zowel het vervangen van de bestaande aanbouw in de tuin als enkele andere verbouwingen van het pand, waaronder het vernieuwen van de dakopbouw en het verdiepen en dieper maken van de kelder, betreft. Deze andere verbouwingen kunnen op basis van de vigerende planregels of via het zogenoemde kruimelgevallenbeleid (beleid voor het afwijken van het bestemmingsplan) van stadsdeel Zuid mogelijk worden gemaakt. Dat geldt echter niet voor het verplaatsen van de bestaande aanbouw. Deze is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, terwijl in het kruimelgevallenbeleid expliciet is gesteld dat er geen medewerking kan worden verleend aan de realisatie van aanbouwen in binnentuinen indien deze in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan.

Het nieuwe (postzegel)bestemmingsplan is er dan ook alleen op gericht om de strijd van de gewenste nieuwe aanbouw met het vigerende bestemmingsplan op te heffen. Voor het overige blijven de planologische kaders onveranderd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en zoals aangegeven kunnen de andere verbouwingen mogelijk worden gemaakt middels de aangevraagde omgevingsvergunning.

Adressant stelt dat de aanbouw, indien de bouwhoogte terug wordt gebracht tot een maat passend binnen de criteria voor het vergunningvrij bouwen, vergunningvrij kan worden gerealiseerd. Het is echter de wens van de initiatiefnemer om de aanbouw tevens te onderkelderen. Daarmee is de aanbouw niet langer vergunningvrij, ongeacht de hoogte. Bij onderkeldering van de aanbouw is er immers geen sprake van een op de grond staand bouwwerk. Daarmee is de stellingname van adressant dat de aanbouw vergunningvrij kan worden gerealiseerd in combinatie met de tevens gewenste onderkeldering, niet juist.

Het opgeven van de bestaande bouwrechten in de achtertuin en het verplaatsen van dit bouwrecht tegen de achtergevel van het hoofdgebouw is in dit geval wenselijk geacht, aangezien daarmee de totale bebouwde oppervlakte in de tuin wordt verminderd van 46 m² naar 39 m². Dit draagt in positieve zin bij aan de openheid van de tuin.

Als het gaat om de hoogte van de aanbouw, dan geldt voor het vergunningvrij bouwen het volgende. Binnen een afstand van vier meter mag niet hoger worden gebouwd dan 30 cm boven de hoogte van de vloer van de tweede bouwlaag met een maximum hoogte van vijf meter. De hoogte van een vergunningvrij bouwwerk wordt niet gemeten vanaf het 'peil', maar vanaf het aansluitende terrein, dat wil zeggen: het maaiveld direct naast het bouwwerk. De hoogte van de vloer van de tweede bouwlaag (ten opzichte van het maaiveld van de tuin) is ca. 4,25 meter. Als daar 0,3 meter bij wordt opgeteld, dan is de maximale vergunningvrije bouwhoogte 4,55 meter. Dat is minder dan de maximaal mogelijke vijf meter hoogte, zodat wordt voldaan aan de vergunningvrije bouw mogelijkheden.

Als wordt uitgegaan van een vergunningplichtige aanbouw, dan wordt de hoogte bepaald door middel van de methode zoals die in het bestemmingsplan is vastgelegd. In het postzegelbestemmingsplan Frans van Mierisstraat 59 is dat dezelfde methode als in het 'moederplan' Museumkwartier en Valeriusbuurt, namelijk: de hoogte vanaf het 'peil'. Voor bijbehorende bouwwerken, zoals de beoogde aanbouw, wordt de hoogte bepaald vanaf de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld (de tuin).

Toepassing van deze methode leidt in praktijk tot dezelfde meting van de hoogte in de tuin als bij het vergunningvrije bouwen.

Het door adressant gestelde dat de eerste bouwlaag een hoogte heeft van 3,93 meter, geldt aan de straatzijde. Aan de achterzijde geldt echter dat gemeten wordt ten opzichte van de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld, zijnde het maaiveldniveau van de tuin. Aangezien dat niveau lager is dan het peil aan de straatzijde, ligt de maximale (vergunningvrije) bouwhoogte, inclusief de daarbij opgestelde 0,30 meter, op 4,55 meter. Daarmee is er geen aanleiding op de verbeelding de maximale bouwhoogte van de aanbouw aan te passen.

Zoals aangegeven is het nieuwe (postzegel)bestemmingsplan er alleen op gericht om de strijd van de gewenste nieuwe aanbouw met het vigerende bestemmingsplan op te heffen. De planologische kaders ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan blijven verder onveranderd, ook ten aanzien van balkons. Balkons op de etages maken, gezien de maximale bouwhoogte van 4,5 meter die geldt ter plaatse van de aanbouw, geen onderdeel uit van het bouwvlak van de aanbouw.

De regeling voor ondergeschikte bouwdelen in het onderhavige bestemmingsplan is identiek aan die in het oorspronkelijke, vigerende bestemmingsplan Museumkwartier-Valeriusbuurt. Ondergeschikte bouwdelen waaronder koekoeken, luifels, overstekende daken, balkons en dergelijke mogen de bouw- dan wel bestemmingsgrenzen overschrijden met maximaal 30 centimeter. De door adressant bedoelde afwijkingsbevoegdheid maakt het mogelijk om een overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrenzen voor ondergeschikte bouwdelen te vergoten tot maximaal twee meter.

Het gegeven dat de aanbouw in combinatie met de tevens gewenste onderkeldering niet vergunningvrij is, betekent dat voor de aanbouw een bouwvlak wordt ingetekend. Daarmee schuift, zoals adressant stelt, ook het gebied waarvoor voor ondergeschikte bouwdelen, met toepassing van de afwijkingsmogelijkheid, overschrijdingen van de bouwgrens tot maximaal twee meter kunnen worden toegestaan, met vier meter op. Niet ingezien wordt echter waarom deze consequentie ongewenst zou zijn. Omdat het uitsluitend om ondergeschikte bouwdelen gaat, zullen de ruimtelijke effecten van het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid in het algemeen beperkt van aard zijn. Het betreft bovendien geen direct recht, zodat bij toepassing ook nog gestuurd kan worden op de daadwerkelijke ruimtelijke effecten. Daarnaast biedt het vigerende bestemmingsplan reeds dezelfde afwijkingsmogelijkheid. Daarmee ligt het niet in de rede deze mogelijkheid nu te schrappen. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.

Conclusie

Dit onderdeel heeft geen aanleiding gegeven tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

- 1.2 Adressant geeft aan dat het, indien er toch wordt meegewerkt aan de uitbreiding van het bouwvlak met vier meter achter de achtergevel, niet gewenst of nodig is een maximale bouwhoogte van 4,5 meter op te nemen.
- Een hoogte van 4,5 meter is volgens adressant niet alleen te hoog vergeleken met de in het huidige bestemmingsplan toegelaten maximum hoogte van drie meter. Het is tevens meer dan op grond van het vergunningvrije bouwen is toegestaan. Het uitgangspunt dat een vergunningvrije aanbouw niet hoger mag zijn dan 0,3 meter boven de vloer van de eerste etage leidt ertoe dat ter plaatse (bij een hoogte van 3,93 meter van deze vloer) een vergunningvrije aanbouw niet hoger kan worden dan 4,23 meter.
- Adressant gaat er daarnaast van uit dat de bestaande serre van later datum is dan het hoofdgebouw, zodat hiermee bij het realiseren van een vergunningvrije aanbouw geen rekening gehouden mag worden.
- Daarom wordt, indien ervoor wordt gekozen toch mee te werken aan een uitbreiding van het bouwvlak met vier meter achter de bestaande achtergevel, verzocht om:
- ter plaatse een bouwhoogte toe te staan van niet meer dan 3 meter (conform het huidige bestemmingsplan), maar in elk geval niet meer dan 3,9 meter (zoals vergunningvrij maximaal mag worden gerealiseerd);
 - de diepte van het bouwvlak te bepalen ten opzichte van de bestaande oorspronkelijke achtergevel zonder rekening te houden met de aanwezige serre.

Beantwoording

Voor de beantwoording van het verzoek om de maximum bouwhoogte van de aanbouw terug te brengen tot 3,9 meter, wordt hier verwezen naar de beantwoording van onderdeel 1.1 van de zienswijze.

Ten aanzien van het verzoek van adressant om de diepte van het bouwvlak te bepalen ten opzichte van de bestaande oorspronkelijke achtergevel zonder rekening te houden met de (volgens adressant later aangebouwde) serre geldt het volgende. Uit de oprichtingstekeningen van het hoofdgebouw blijkt dat de bestaande serre onderdeel is van de oorspronkelijke achtergevel. Dat betekent dat de vier-meterlijn kan worden gemeten vanaf de achterzijde van de bestaande serre.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.