



Nota van Beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Oud West 2018 1e herziening

Geanonimiseerd



Colofon

Opdrachtgever	Gemeente Amsterdam, Stadsdeel West
Opdrachtnemer	Gemeente Amsterdam, Ruimte & Duurzaamheid
Datum	december 2020

Inhoudsopgave

Inleiding
Formele aspecten
Ingekomen zienswijzen
Inhoudelijke behandeling
Conclusie
Bijlage: Zienswijzen

Inleiding

Deze Nota van Beantwoording zienswijzen behoort bij het bestemmingsplan Oud West 2018 1e herziening. In deze Nota van Beantwoording wordt op zienswijzen die tijdig zijn ingediend, inhoudelijk gereageerd. Daar waar zienswijzen tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan (en daarmee tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan) leiden, wordt dat vermeld. De Nota van Beantwoording maakt integraal onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Formele aspecten

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerp door eenieder naar voren kunnen worden gebracht. Een beoordeling van belanghebbendheid is om die reden niet aan de orde.

Burgemeester en wethouders hebben bij besluit van 25 augustus 2020 het ontwerpbestemmingsplan Oud West 2018 1e herziening vrijgegeven voor terinzagelegging. De kennisgeving van de terinzagelegging is op vrijdag 9 september 2020 gepubliceerd in de Staatscourant en op de website van de gemeente Amsterdam.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 10 september 2020 gedurende zes weken tot en met woensdag 21 oktober 2020 voor eenieder ter inzage gelegen bij het stadsdeelkantoor West. Het ontwerpbestemmingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de terinzageligging konden conform artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende een termijn van zes weken zienswijzen naar voren worden gebracht. Deze termijn vangt, gelet op het tweede lid van dit artikel, aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd, in dit geval op 10 september 2020. Een zienswijze is tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De termijn liep tot en met 21 oktober 2020.

Zienswijzen

Gedurende bovenstaande termijn zijn onderstaande 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen kunnen, gelet op de tijdige ontvangst, alle in beschouwing worden genomen:

1. AIM advocaten namens de Woningstichting Rochdale (hierna Rochdale) bij aangetekende brief van 20 oktober 2020, Sarphatistraat 370, 1018 GW Amsterdam;
2. Schoorl advocatuur namens naamloze vennootschap Kess Corporation N.V. (hierna Kess Corporation) bij aangetekende brief van 21 oktober 2020, Panamalaan 4 M, 1019 AZ Amsterdam;
3. [REDACTED] van Bureau Binnentuinen, bij brief van 21 oktober 2020, ontvangen 22 oktober 2020.

Inhoudelijke behandeling

De reacties worden in hun geheel en in onderlinge samenhang beoordeeld. De reactie van de gemeente is dus gebaseerd op de volledige reactie van de adressant. Volledigheidshalve zijn alle betrokken zienswijzen integraal opgenomen in de bijlage van deze nota. Ook zijn de volledige zienswijzen onderdeel van de stukken die zijn voorgelegd aan het bevoegd gezag die dan ook kennis heeft

genomen van de volledige zienswijze. De Nota van Beantwoording zienswijzen maakt onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan Oud West 2018 1e herziening.

1. AIM advocaten namens Rochdale

Achtergrond

Adressant is, als eigenaar en verhuurder, voornemens de bestaande bebouwing te slopen en op het perceel nieuwe woningen te realiseren. Zij heeft de wens om de nieuwbouw ook te realiseren op – een gedeelte van – het zuidelijke deel van het perceel, achter de bestaande bebouwing langs de Bellamystraat.

Ontwerpbestemmingsplan

Adressant kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan, nu het niet is toegestaan te bouwen op het zuidelijke deel van het kadastrale perceel Amsterdam T T 5386, Bellamystraat 33-37. Ter plaatse van de bestemming 'Tuin' staat het ontwerpbestemmingsplan geen bebouwing toe. Dit is wel wat adressant voor ogen heeft. Op de gronden met de bestemming 'Tuin' is bovendien een dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' toegekend wat ook vergunningsvrij bouwen onmogelijk maakt.

Beantwoording zienswijze

De veronderstelling van adressant dat er sprake is van een bestaand recht is niet juist. Op grond van artikel 9, derde lid, onder b., van bestemmingsplan Oud-West uit 2005 mogen bouwwerken waarvoor een bouwvergunning is verstrekt, worden gehandhaafd, vernieuwd of gecompenseerd elders op het perceel, met dien verstande dat ze niet mogen worden vergroot, het aantal niet mag worden vergroot en aanbouwen niet worden veranderd in bijgebouwen. Daarvan kan alleen sprake zijn als er ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan gebouwen ter plaatse van de aanduiding op de plankaart aanwezig waren. Niet gebleken is dat er bouwvergunningen zijn verstrekt voor bouwwerken op het zuidelijk deel van het perceel waaraan de bestemming Tuin is toegekend en dat er op grond van artikel 9, derde lid, onder b., een bouwrecht is ontstaan. Bovendien is geconstateerd dat het zuidelijk deel van het perceel onbebouwd is.

Gelet op de wens de binnentuinen zo open mogelijk te houden, zijn bestaande, nog onbenutte bouwrechten weggenomen. De volgende aspecten spelen daarbij een rol:

- De zorg voor een goed woon- en leefklimaat van de bewoners; Oud-West kenmerkt zich door een hoge bebouwingsdichtheid. De ontstaansgeschiedenis heeft ertoe geleid dat er veel woningen op een klein oppervlak zijn gerealiseerd. Oud-West behoort tot de dichtstbebouwde woonomgevingen van Amsterdam. Om toch iedere bewoner van de wijk te kunnen voorzien van voldoende buitenruimte vormen de binnentuinen een belangrijk rustoord binnen de bouwblokken;
- Het behoud van een cultuurhistorische waarde van de binnentuinen als onderdeel van een voor de 19e eeuw kenmerkende bouwstijl;
- Het behoud van een stedenbouwkundig waardevolle verhouding tussen groen en grijs; verhoudingen tussen publieke en private ruimte;
- Het anticiperen op klimaatveranderingen door het waterbergend vermogen van de binnentuinen op peil te houden. In het kader van Amsterdam Rainproof is een met een integraal hydrodynamisch model bekeken waar de stad kwetsbaar is voor extreme neerslag. Gezien de hoge mate van verharding van Oud-West en de hydrologische kenmerken (gemiddeld rioolstelsel en afstand tot oppervlaktewater) is de gevoeligheid van Oud-West voor extreme neerslag goed verklaarbaar.

De toelichting bij Oud West 1e herziening is voldoende locatiespecifiek t.a.v. de invoering van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' welke vergunningsvrij bouwen niet toestaat. Het plangebied "Oud West" is een van de dichtst bebouwde woonomgevingen van Amsterdam. Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit gesloten bouwblokken met een binnentuin. Voor elk bouwblok in Oud West, ook een bouwblok met diepere binnentuinen zoals degene waar het perceel van adressant ligt, bestaan risico's op het gebied van hittestress en regenbestendigheid. Het perceel ligt in de Bellamybuurt. Deze buurt is in het advies van Rainproof gedefinieerd als een extreem urgent regenwaterknelpunt, met kans op ernstige schade aan vastgoed (veel water), vitale infrastructuur, ziekenhuizen en musea en ontwiching bereikbaarheid. Ook verzamelt zich veel water in de binnentuinen. Gezien de hoge mate van verharding, de hydrologische kenmerken (gemengd rioolstelsel en polderrioolstelsel) alsmede lagergelegen polders is de gevoeligheid van de Bellamybuurt voor extreme neerslag goed verklaarbaar.

Ter bescherming van het leefklimaat van de bewoners is een vergunningsstelsel ingevoerd. In een kwetsbaar gebied als Oud West is een vergunningsstelsel passend zodat er per geval beoordeeld kan worden welk effect een toename van bebouwing heeft op de omgeving en welke voorwaarden aan een omgevingsvergunning voor bouwen verbonden kunnen worden.

Balkons en omliggende bewoning op de verdiepingen zorgen voor rumoer in de (binnen)tuin. Een tuin met meer bebouwing zorgt voor meer weerkaatsing van geluid vanuit omliggende woningen, tuinen en balkons dan een binnentuin die begroeid is. Vegetatie dempt geluid. Bovendien worden deze geluiden ook als storend ervaren. Op het moment dat de tuinen bebouwd worden, gaat dit ten koste van de rustgevendende werking van groen en ruimtelijke beleving van de binnentuin. Dit geldt voor de bewoners met een tuin, maar zeker ook voor de bewoners op hogere verdiepingen met uitzicht op de tuinen. Wanneer extra woonruimtes gerealiseerd worden in de binnentuin, neemt bovendien de gebruiksdruk toe en daarmee de kans op overlast.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de bestemming van het perceel te wijzigen.

2. *Schoorl advocatuur namens Kess Corporation*

Achtergrond:

Adressant is eigenaar en verhuurder van diverse adressen in Oud West.

Ontwerpbestemmingsplan:

Adressant kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan omdat het wat betreft diverse adressen niet overeenstemt met de feitelijke situatie. Er is geen rekening gehouden met de reeds verleende vergunningen en gerealiseerde terrassen op de aanwezige bouwwerken en vergunningvrije bouwwerken op de bij in adressant in eigendom aanwezige percelen.

In het ontwerpbestemmingsplan is in het overgangsrecht geen voorziening getroffen voor feitelijk bestaande situaties.

Beantwoording zienswijze

Bestaande vergunningvrije aanbouwen zijn niet ingetekend op de planverbeelding. Dat zou kunnen leiden tot nieuwe, ongewenste bouwmogelijkheden voor vergunningvrije bouwwerken in het achtererfgebied. De gemeenteraad heeft willen voorkomen dat er, na sloop van de bestaande bebouwing, een nieuw gebouw binnen het bestemmings- of bouwvlak kan worden opgericht, waardoor er een nieuwe oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw zou ontstaan en met daarbij, op grond van artikel 2, lid 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, nieuwe bouwmogelijkheden voor vergunningvrije bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied. Adressant heeft beroepsgronden

van gelijke strekking naar voren gebracht tegen de vaststelling van bestemmingsplan Oud West 2018. Dat beroep is nog aanhangig bij de Raad van State.

Voor wat betreft feitelijk bestaande situaties wordt een voorziening getroffen in artikel 10 van de planregels, waarmee bestaande bouwwerken, die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze herziening vergunningvrij zijn gerealiseerd, positief worden bestemd. In de toelichting wordt een paragraaf toegevoegd waarin wordt uitgelegd dat deze herziening niet tot doel heeft om bestaande vergunningvrije bouwwerken weg te bestemmen.

Voor wat betreft overgangsrecht worden in artikel 13.2 de overgangsregels voor gebruik toegevoegd. Deze standaardregels zijn verplicht op grond van artikel 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

3. [REDACTED]

Achtergrond

Adressant is bewoner van Oud West en voorzitter van Bureau Binnentuinen.

Ontwerpbestemmingsplan

Adressant kan instemmen met het belang van het achtererfgebied voor gezondheid, leefbaarheid en klimaatbestendigheid, maar kan zich er niet vinden dat in het ontwerpbestemmingsplan een aantal onderwerpen niet aan bod komen, te weten de maatregelen om kelderbouw in te perken en de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

Beantwoording zienswijze

Zowel het afwegingskader voor kelderbouw als de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht vallen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan Oud West 2018 1^e herziening.

Deze herziening bevat geen afwegingskader voor kelders. Criteria voor kelderbouw zijn namelijk al opgenomen in het reeds vastgestelde bestemmingsplan Oud West 2018. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam, inclusief de beantwoording van de participatiereacties en de adviezen van de stadsdelen, naar verwachting in januari 2021 wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Daaropvolgend wordt er voor heel Amsterdam een paraplubestemmingsplan in procedure gebracht.

Ook de aanwijzing van delen van stadsdeel West als beschermd stadsgezicht is geen onderdeel van deze herziening van het bestemmingsplan. Er is een lopende aanvraag uit 2019 van drie erfgoedverenigingen met betrekking tot aanwijzing van Admiralenbuurt en een gedeelte van Oud-West en delen van de stadsdelen Zuid en Oost, waarover nog geen besluit is genomen. Het college neemt naar verwachting begin 2021 een besluit over het verzoek aan de minister om gebieden aan te wijzen als beschermd stadsgezicht. De minister neemt het besluit een beschermd stads- of dorpsgezicht aan te wijzen.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Ontvangen

Per aangetekende post en e-mail: m.zwaagman@amsterdam.nl

Gemeenteraad van Amsterdam
p/a Directeur Ruimte & Duurzaamheid, t.a.v. drs. M. Zwaagman
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Datum	20 oktober 2020
Onze referentie	D516
Uw referentie	-
Afzender	dhr. mr. Aike Kamphuis, advocaat
E-mail	a.kamphuis@aim-advocaten.nl
Telefoon	+31(0)20-5206589 / +31(0)6-43579809
Fax	+31(0)84-8744704
Betreft	Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Oud West 2018 1 ^e herziening"

Geachte Raad,

Cliënte, de Woningstichting Rochdale (**Rochdale**), gevestigd aan het Bos en Lommerplein 303 (1055 RW) te Amsterdam, kiest in deze zaak woonplaats op het kantooradres van AIM Advocaten B.V. te Amsterdam aan de Sarphatistraat 370 (1018 GW), van welk kantoor ondergetekende in deze zaak als advocaat/gemachtigde optreedt.

Namens Rochdale wordt met deze brief een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Oud West 2018 1^e herziening".

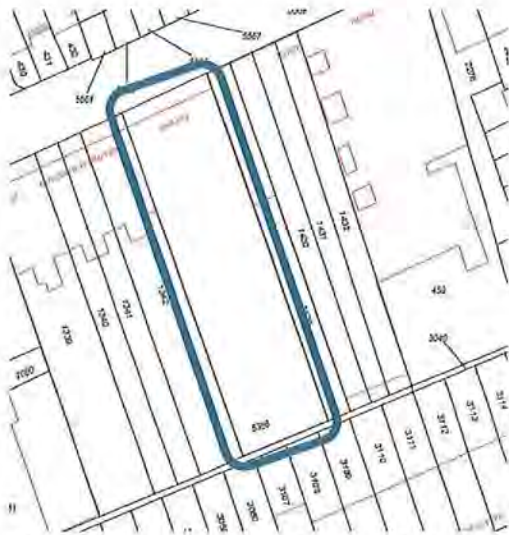
Het ontwerp ligt ter inzage van 10 september 2020 tot en met 21 oktober 2020. Een kopie van de bekendmaking in de Staatscourant is aangehecht als **bijlage**. Deze zienswijze wordt derhalve tijdig ingediend.

1 ROCHDALE IS BELANGHEBBENDE

- 1.1 Rochdale is erfpachter en verhuurder van diverse locaties in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Rochdale moet derhalve als belanghebbende bij dit bestemmingsplan worden aangemerkt.

2 BELLAMYSTRAAT 33-37: TOEGELATEN BEBOUWING

- 2.1 Rochdale is onder meer eigenaar en verhuurder van de Bellamystraat 33-37, gelegen op het kadastrale perceel Amsterdam T T 5386, zoals zichtbaar op onderstaande kaart.



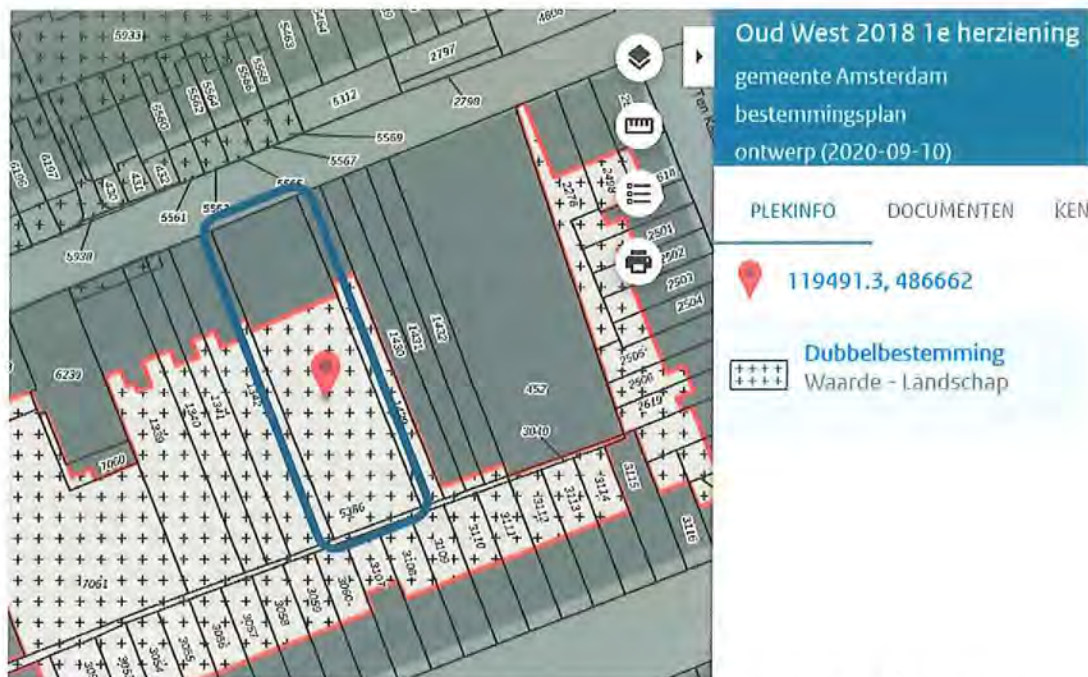
Afbeelding 1. Kadastrale kaart met blauw omlijnd het perceel van Rochdale.

- 2.2 De bouwkwaliteit van de bestaande bebouwing is matig. Zoals bij uw gemeente bekend, is Rochdale dan ook voornemens de bestaande bebouwing te slopen en op het perceel nieuwe woningen te realiseren ter uitvoering van de op haar rustende maatschappelijke taak als woningbouwvereniging. Rochdale wil de nieuwbouw ook realiseren op – een gedeelte van – het zuidelijke deel van het perceel, achter de bestaande bebouwing langs de Bellamystraat. Voorheen was het volledige perceel bebouwd, behalve de voortuinen, zoals ook blijkt uit de kadastrale kaart hierboven. Het voorgaande bestemmingsplan "Oud-West" maakte bebouwing van het gehele perceel zonder meer mogelijk.
- 2.3 In het op 7 november 2019 vastgestelde bestemmingsplan "Oud West 2018" zijn deze bouwrechten wegbestemd. Zoals blijkt uit het relevante deel van de verbeelding hieronder, heeft het perceel van Rochdale in het vigerende drie afzonderlijke bestemmingen gekregen, te weten "Gemengd-3" (in bruin op de verbeelding) en "Wonen" (in geel op de verbeelding) en – wat betreft het zuidelijke deel van het perceel – de bestemming "Tuin" (in groen op de verbeelding).



Abbeelding 2. Deel verbeelding bij bestemmingsplan "Oud West 2018" met perceel van Rochdale.

- 2.4 Ter plaatse van de bestemming "Tuin" staat het bestemmingsplan geen bebouwing meer toe. Mede vanwege dit wegbestemmen van haar bouwrecht op grond van het voorgaande bestemmingsplan, heeft Rochdale beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling). Volgens Rochdale had het zuidelijke deel van haar perceel de bestemming "Gemengd-3" (voor zover het gaat om Bellamystraat 37) en "Wonen" (voor zover het gaat om Bellamystraat 33-35) moeten krijgen. De beroepsprocedure loopt op dit moment nog steeds (zaaknummer: 202000148/1).
- 2.5 De nieuwbouwplannen van Rochdale voor Bellamystraat 33-37 liggen stil in afwachting van de uitkomst van de beroepsprocedure. Rochdale gaat er van uit dat haar beroep gegrond wordt verklaard, zodat uiteindelijk bij recht ook op een gedeelte van het zuidelijk deel van haar perceel nieuwe sociale woningbouw mogelijk is.
- 2.6 Zeker voor het geval het beroep onverhoopt niet tot succes leidt, heeft Rochdale groot belang bij behoud van de vergunningvrije uitbreidingsmogelijkheden van de bebouwing. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan maakt vergunningvrij bouwen op het zuidelijk deel van het perceel van Rochdale echter onmogelijk. Zoals ook blijkt uit de verbeelding hieronder, is aan het zuidelijke deel van het perceel (dat in het bestemmingsplan "Oud West 2018" de enkelbestemming "Tuin" heeft gekregen) de dubbelbestemming "Waarde-Landschap" toegekend.



Afbeelding 3. Deel verbeelding bij ontwerpbestemmingsplan met perceel van Rochdale.

- 2.7 In de planregeling bij deze dubbelbestemming is bepaald dat de gronden met deze bestemming niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.¹ Daarmee wordt beoogd het vergunningvrij realiseren van bijbehorende bouwwerken onmogelijk te maken. Rochdale kan zich hierin niet vinden.
- 2.8 De wetgever heeft in artikel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht een uitdrukkelijke keuze gemaakt om vergunningvrij bouwen mogelijk te maken. In een bestemmingsplan kan vergunningvrij bouwen weliswaar aan banden worden gelegd, maar volgens vaste rechtspraak van de Afdeling alleen *“in een concreet geval, wanneer locatie-specifieke omstandigheden daartoe aanleiding geven en dit strekt tot een goede ruimtelijke ordening”*.² Aan deze voorwaarden wordt in dit geval niet voldaan.
- 2.9 In het ontwerpbestemmingsplan wordt vergunningvrij bouwen immers in het gehele plangebied onmogelijk gemaakt. Daarbij is niet voor elke concrete locatie op basis van de *locatie*-specifieke omstandigheden een beoordeling gemaakt of voor deze beperking werkelijk aanleiding bestaat, maar is in de plantoelichting volstaan met een *gebiedsspecifieke* argumentatie (zie ook paragraaf 1.1 van de plantoelichting, waarin letterlijk wordt gesproken over ‘gebiedsspecifieke’ argumenten).
- 2.10 Toegepast op de specifieke locatie van Rochdale schieten de generieke argumenten die in de plantoelichting worden genoemd tekort om het verbod op vergunningvrij bouwen op het perceel Bellamystraat 33-37 te motiveren.

¹ Art. 10 ontwerpplan.

² Vgl. ABRvS 17 juni 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1408, r.o. 4.5; ABRvS 6 november 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3759, r.o. 12.1; en ABRvS 21 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:571, r.o. 3.4 t/m 3.4.2.

- 2.11 Daarbij is van belang dat de tuin van dit perceel een diepte heeft van maar liefst ca. 38 meter, veel dieper dan het gemiddelde in Oud-West, dat volgens de plantoelichting varieert van ca. 20 en 6 meter (zie paragraaf 2.4). In paragraaf 4.1.1 van de plantoelichting wordt deze binnentuin nota bene als "uitzonderlijk diep" aangemerkt. Het realiseren van bijvoorbeeld een vergunningvrije uitbouw van 4 meter laat dus een tuin over met een diepte van 34 meter. Dat is nog steeds heel veel dieper dan gemiddeld. De generieke vrees voor aantasting van ecologie en biodiversiteit, cultuurhistorie en volksgezondheid door een vergunningvrije uitbouw is voor wat betreft dit perceel dan ook niet reëel. Ook resteert er bij een vergunningvrij uitbouw nog meer dan genoeg tuin om de in het algemeen gewenste maatregelen voor rainproof en hittestress te treffen.
- 2.12 Verder is van belang dat het perceel van Rochdale altijd volledig bebouwd is geweest. De generieke cultuurhistorische argumentatie in de plantoelichting dat de stedenbouwkundige opzet van Oud-West het verbod op vergunningvrij bouwen rechtvaardigt (zie paragraaf 2.5) kan in dit specifieke geval dan ook niet overtuigen.
- 2.13 Overigens vraagt Rochdale zich ten aanzien van de generieke motivatie van de beperking van vergunningvrij bouwen af, in hoeverre het bebouwen van een binnentuin werkelijk leidt tot meer lawaai en minder rust voor de omwonenden (zoals aangehaald in paragraaf 2.3 van de plantoelichting). Een open tuin zal immers juist meer lawaai en – dus – minder rust voor de omwonenden bieden dan een volgebouwde tuin.
- 2.14 Gelet op de uitzonderlijk diepe binnentuin en het grote belang van Rochdale om gebruik te kunnen maken van de vergunningvrije bouw mogelijkheden om hier goede sociale woningbouw te realiseren (vooral in het geval de huidige beroepsprocedure bij de Afdeling niet leidt tot herstel van het voorheen bestaande bouwrecht), is het generieke verbod op vergunningvrij bouwen in dit geval niet acceptabel.

3 CONCLUSIE

- 3.1 Gelet op het vorenstaande, verzoekt Rochdale om rekening te houden met onderhavige zienswijze en het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door op de verbeelding de dubbelbestemming "Waarde-Landschap" geheel te verwijderen van het perceel Bellamystraat 33-37.

Met vriendelijke groet,

Aike Kamphuis

Bijlage: Bekendmaking in de Staatscourant



Gemeente Amsterdam - ontwerpbestemmingsplan - Oud West 2018 1e herziening



Burgemeester en wethouders van Amsterdam maken ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het volgende bekend.

Burgemeester en wethouders hebben bij besluit van 25 augustus 2020 het ontwerpbestemmingsplan Oud West 2018 1e herziening vrijgegeven voor terinzagelegging.

Plangebied

Het plangebied komt overeen met het plangebied van bestemmingsplan Oud West 2018 dat op 7 november 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad Amsterdam en wordt globaal begrensd door de Hugo de Grootgracht, de Singelgracht, het Zandpad, het Vondelpark, de Schinkel en de Kostverlorenvaart.

Ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt op een aantal onderdelen herzien. Het dagelijks bestuur van het stadsdeel hecht veel waarde aan het belang van binnentuinen en tuinen. Oud-West is één van de dichtst bebouwde gebieden van Nederland. Het behoud van groene tuinen kan bijdragen aan het beperken van hittestress en het waterbergend vermogen bij hevige regenbuien versterken. Bovendien zijn de tuinen voor veel bewoners een belangrijke buitenruimte en rustoord binnen de bouwblokken.

De tuinen zijn waardevol voor de volksgezondheid, waterberging, cultuurhistorie en biodiversiteit. Vanwege een goed woon- en leefklimaat wil het bestuur dat de tuinen in Oud-West zo groen mogelijk blijven en zo goed mogelijk zijn voorbereid op klimaatveranderingen. Daarom heeft het stadsdeel een ontwerpbestemmingsplan gemaakt waarin vergunningvrij bouwen in het achtererfgebied wordt beperkt én een maximaal verhardingspercentage wordt voorgeschreven. Het gaat dus niet alleen om het tegengaan van bouwwerken maar ook van verharding en betegeling van tuinen.

Daarnaast bevat de herziening strengere bouwregels voor dakterrassen en balkons en worden daktoegangsopbouwen niet langer toegestaan. Deze strengere bouwregels zijn conform de uitvoeringsrichtlijnen voor kruimelafwijkingen die het DB van stadsdeel West op 21 januari 2020 heeft vastgesteld.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Oud West 2018 1e herziening ligt met de daarbij behorende stukken, met ingang van donderdag 10 september 2020 gedurende een termijn van zes weken tot en met woensdag 21 oktober 2020 ter inzage bij het Stadsdeelkantoor West, Bos en Lommerplein 250, te Amsterdam. Zie voor de openingstijden <https://www.amsterdam.nl/contact/stadsloket-west/>

Het ontwerpbestemmingsplan Oud West 2018 1e herziening met de daarop betrekking hebbende stukken is digitaal raadpleegbaar via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/>

Het planidentificatienummer (ID) is NL.IMRO.0363.E2001BPSTD-OW01

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn van terinzageligging kan een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam. Schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan kunnen worden ingebracht bij de gemeenteraad van Amsterdam. Per adres: de directeur van Ruimte & Duurzaamheid,

Postbus 2758, 1000 CT, Amsterdam, t.a.v. drs. Marcel Zwaagman.

Voor het indienen van mondelinge zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kan



contact worden opgenomen met Ruimte & Duurzaamheid, de heer drs. Marcel Zwaagman, telefoonnummer 06-10518118

Amsterdam, 9 september 2020

Burgemeester en wethouders

Femke Halsema

Burgemeester

Peter Teesing

Secretaris



Gemeente
Amsterdam
21 OKT. 2020

Ontvangen

R AANGETEKENDE BRIEF NL

NL Frankering betaald €8.8

54 gr.

D
PostNL

166122

20-10-2020 15:50

NL



3SRPKS546254006

1000CT 2758

10186W, 370

Aim Amsterdam



Mr G.H. Schoorl

Gemeenteraad Amsterdam
T.a.v. de heer drs. M. Zwaagman
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Tevens per e-mail: M.Zwaagman@amsterdam.nl

Panamalaan 4 M
1019 AZ Amsterdam
Telefoon: 020- 217 0173
Fax: 020- 217 0174
mail@schoorladvocatuur.nl
www.schoorladvocatuur.nl

Amsterdam, 21 oktober 2020

Uw kenmerk : NL.IMRO.0363.E2001BPSTD-OW01
Ons kenmerk : 20170182/TS
Email : mail@schoorladvocatuur.nl
Inzake : Kess Corporation N.V. / zienswijzen ontwerpBP Oud West 2018 1e Herziening

Geachte heer Zwaagman,

Namens naamloze vennootschap Kess Corporation N.V, gevestigd te (1017 WT) Amsterdam, Oosteinde 25, cliënte, worden zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Oud West 2018 1^e Herziening.

Bij het indienen van deze zienswijzen wordt uitgegaan van de volgende **feiten en omstandigheden**:

1. Het bestemmingsplan Oud West 2018 is op 7 november 2019 vastgesteld door de gemeenteraad Amsterdam. Tegen deze vaststelling is namens Kess Corporation n.v. beroep ingediend tegen dit besluit bij de Afdeling rechtspraak van de Raad van State.
2. Het beroep richt zich tegen de vaststelling van het bestemmingsplan op het punt van de feitelijke situatie met betrekking tot de bouwing op diverse percelen met de volgende adressen:
 - Jan Pieter Heijestraat 119
 - Jan Pieter Heijestraat 119 A
 - Jan Pieter Heijestraat 118
 - Jan Pieter Heijestraat 145-H
 - Jan Pieter Heijestraat 147
 - Brederodestraat 68
 - Bilderdijkstraat 186-H
 - Bilderdijkstraat 136/Bilderdijkstraat 138
 - Jacob van Lennepstraat 80De tuinen van deze percelen zijn reeds lang volledig bebouwd en namens cliënte is verzocht het ontwerp aan te passen aan de feitelijke situatie.

3. In het ontwerpbestemmingsplan Oud West 2018 1^e herziening wordt het bestemmingsplan Oud West 2018 op o.a. het onderdeel beperking vergunningvrij bouwen en verharden in achtererfgebied herzien.
4. De 1^e herziening van het bestemmingsplan Oud West 2018 beoogt te voorzien in een juridisch planologisch kader waarmee het vergunningvrij bouwen in en het verharden van het achtererfgebied niet langer mogelijk is.

Zienswijzen:

Bij ieder bestemmingsplan, ook het onderhavige ontwerp, is een goede ruimtelijke ordening het uitgangspunt. In het onderhavige ontwerp is dan ook betoogd dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening en vanwege een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners het wenselijk is dat tuinen zo open mogelijk blijven, zo min mogelijk worden verhard en bouwwerken (aanbouwen en vrijstaande bouwwerken) niet langer zonder vergunning en onvoorwaardelijk mogelijk zijn. Daarbij gaat het niet alleen om bouwwerken. Het is ook wenselijk dat tuinen niet nog verder worden betegeld en verhard.

In deze ruimtelijke onderbouwing is echter geen rekening gehouden met de reeds verleende vergunningen en gerealiseerde terrassen op de aanwezige bouwwerken en vergunningvrij bouwwerken op de bij cliënte in eigendom aanwezige percelen.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt geen aandacht geschonken aan deze feitelijke situatie en is ook in het overgangsrecht geen voorziening getroffen voor deze situaties.

Cliënte voorziet, voor nu alsdan, een handhavingssituatie ten aanzien van de percelen bij haar in eigendom. Cliënte is de afgelopen jaren enige malen geconfronteerd met handhavingssituaties waarbij cliënte werd aangesproken op een illegale situatie, waarbij cliënte beschikte over een reeds verleende vergunning.

Cliënte is dan ook van mening dat op een dergelijke situaties dient te worden geanticipeerd.

Verzoek tot aanpassing ontwerpbestemmingsplan:

Cliënte verzoekt om een regeling in het overgangsrecht, die anticipeert op bovengenoemde zienswijzen.

Hoogachtend,


G.H. Schoorl

Gemeenteraad van Amsterdam.
Per adres: de directeur van Ruimte & Duurzaamheid,
Postbus 2758, 1000 CT, Amsterdam,
t.a.v. drs. Marcel Zwaagman.

Amsterdam, 21 oktober 2020

Geachte gemeenteraad, beste Marcel,

Allereerst enkele punten van lof op de 1e herziening bestemmingsplan Oud West 2018 (kortweg: 1e herziening). We zijn verheugd om te zien dat de gemeenteraad en stadsdeel West kiest voor het beperken van verhardingen en vergunningvrij bouwen in het achtererf gebied. Ook zijn we verheugd in de bijlagen te lezen dat zowel de GGD, Amsterdam Rainproof, de Hogeschool van Amsterdam als het Bureau Monumenten & Archeologie tot de conclusie komen dat het achtererf gebied (binnentuinen) in Oud West belangrijk is voor de gezondheid, leefbaarheid en klimaatbestendigheid.

Onderstaand mijn zienswijzen. Voor zover van toepassing wat betreft onder andere kelderbouw, binnentuinen, grondwater, AGV en beschermd stadsgezicht.

Kelderbouw - onomkeerbaar grootschalig experiment

De nadelige effecten van de voorgestelde grootschalige kelderbouw in deze 19e eeuwse gordel zijn: verandering grondwater doorstroming, natte tuinen, funderingen die droog komen te staan door het pompen tijdens de bouw maar ook klimaatverandering en het absorptievermogen van de ondergrond (sponswerking). De 1e herziening maakt onderkeldering op grote schaal mogelijk, zonder dat er daadwerkelijk goed werkende voorbeelden opgeleverd zijn met jarenlange ervaring.

Naar mijn mening gaat het stadsdeel een grootschalig experiment aan zonder dat dit teruggedraaid kan worden. Eenmaal onderkelderd blijft immers onderkelderd. Kelderbouw is de één na ernstigst ingrijpende verbouwing die er mogelijk is, op volledige sloop/herbouw na. Daarom ben ik van mening dat hiermee niet grootschalig geëxperimenteerd moet worden, maar eerst beheersbaar en op kleine schaal. Als dan blijkt dat de voorgestelde wijze daadwerkelijk werkt, ook na een aantal jaren (en dus keerwanden niet dichtslippen bijv.), dan zou verdere uitbreiding overwogen kunnen worden.

Denkt u eens in dat de technische oplossing met doolaatbare damwanden niet blijkt te werken na jaren. Al die kavels die dan hiermee zijn uitgevoerd blokkeren dan bijv. de grondwaterstroom. Met mogelijke schade voor private/gemeentelijke panden en wellicht ook voor de openbare ruimte en vitale infrastructuur als gevolg. Dan wilt u toch zeker weten dat de technische mogelijkheden meerjarig ook daadwerkelijk werken voordat u dit toestaat via de 1e herziening?

Ik maak bezwaar tegen de voorgestelde regels en schaal van onderkeldering zoals die nu in de 1e herziening staat, ook omdat dit onomkeerbare schade en overlast kan geven en niet eenduidig vaststaat dat dit veilig is, ook op termijn.

Kelderbouw - grotendeels ongewenst

Het lijkt of de gemeente het devies aanhoudt: onderkeldering kán technisch dus we doen het. En we

voeren het snel door. Lees paragraaf op pagina 3 van het Afwegingskader Grondwater neutrale kelders Amsterdam (verder: Afwegingskader):

"Mede omdat het technisch mogelijk is de stroom van het grondwater niet te hinderen, én de extra kosten daarvoor overzienbaar lijken, zoekt het college naar de snelste weg om grondwaterneutraliteit op te nemen als voorwaarde voor het vergunnen van het aanleggen van een kelder. Doel is om alleen kelders te vergunnen welke grondwaterneutraal zijn."

Vreemd is dat de gemeente meer rekening lijkt te houden met de belangen van de bouwer (technisch mogelijk, kostenaspect, snel invoeren) dan met de belangen van omwonenden. De meeste woningen in dit gebied zijn vier bouwlagen met kap. Dat betekent dat er gemiddeld drie keer zoveel bewoners geen kelder kunnen uitbouwen, want: bovenliggende 3 woonlagen, dan wél. Dus zit 75% of meer met de lasten zit en niet met de lusten. Bovendien is kelderbouw slecht voor klimaatbestendigheid, ookwat betreft buffer, zie onderstaand.

De gemeente heeft geen onderzoek gedaan naar daadwerkelijk hoeveel (of percentage) van de mensen in dit gebied voor of tegen deze grootschalige kelderregeling is. Het meest gehoorde argument dat de gemeente aanvoert is 'dat gezinnetjes ook wat extra uitbreidingsruimte willen'. In hoeverre en in welke mate dit daadwerkelijk speelt in dit gebied is echter nooit door de gemeente onderzocht. Bewoners zijn niet geënquêteerd of dergelijke onderkeldering eigenlijk wel gewenst is.

Verder is opvallend dat de gemeente wel met bouwpartijen technische sessies heeft gehouden maar bewoners daar niet bij heeft betrokken. Die kunnen alleen achteraf bezwaar maken. Van echte participatie van bewoners bij de technische sessies was dus geen of nauwelijks sprake. Een wrang voorbeeld daarvan vindt u bij de totstandkoming van het advies over het bouwen zonder damwanden, of damwanden weer weghalen. Beide methoden bestaan in de praktijk en hebben de eerste respectievelijk tweede voorkeur van de schrijvers van het Afwegingskader, zie pagina 37. Daar wordt echter van afgezien vanwege "praktische en financiële consequenties". Kortom: het is voor de bouwpartij lastig en duur. Bewoners zijn hier niet naar gevraagd. Hier wordt de bouwpartij dus gefaciliteerd en bewoners niet gevraagd.

De schijn kan niet weggenomen worden, door bijv. objectieve onderzoeken, dat kelderbouw-voor-gezinnetjes er om voornamelijk politieke reden doorgedrukt wordt. Ik maak bezwaar tegen de grootschalige kelderbouw omdat het grootste gedeelte van de bewoners hier tegen is.

Kelderbouw - schade en overlast

Dit blijkt onder meer uit het onderzoek van het SDC-lid Anneke Veenhoff onder bewoners van 6 stadsdelen, zie bijlage. Samengevat:

- In 60% van de gevallen ontstond schade aan belendende panden tengevolge van kelderbouw;
- In 43% van die gevallen betwistte de aannemer de verantwoordelijkheid voor de schade;
- Slechts 20% van de benadeelden ontvangt een schadevergoeding;
- In bijna de helft van de gevallen heeft de kelderbouwer geen nulmeting verricht met meetgegevens voor en na de bouw. Als een nulmeting werd uitgevoerd, was die minimaal;
- In een kwart van de gevallen heeft de kelderbouwer geen peilbuizen geplaatst om de grondwaterstand te monitoren;
- De kelderbouw in een buurpand kost de belendende bewoners veel tijd. Het overleg met de kelderbouwer en de gemeente, het organiseren van het herstel kostte voor ca. 20% van de respondenten meer dan 200 uur;
- De kelderbouw in een buurpand kost de belendende bewoners veel geld. De juridische kosten van rechtsbijstand bij bezwaar tegen de afgifte van een omgevingsvergunning en bij geschillen over schade ten gevolge van de kelderbouw bedragen al snel duizenden euro's. De helft van de respondenten heeft geen rechtsbijstandverzekering en moet dat zelf bekostigen.

Hetzelfde geldt voor de kosten van bouwkundigen: voor een nulmeting, een geohydrologisch rapport, een analyse van constructieve schade.

- In de helft van de gevallen duurt de overlast tengevolge van de kelderbouw een jaar, in een kwart van de gevallen meer dan 1,5 jaar.
- De overlast wordt gekwalificeerd als 8 op een schaal van 1 – 10. Gevolgen zijn o.m. stress, slecht slapen, hinder bij thuiswerken.
- Door het grootschalig toestaan van kelderbouw, met voorwaarden die niet meerjarig getest zijn, faciliteert de gemeente schade aan belandende panden, gevaar door (te) lang grondwater onttrekken bijvoorbeeld, en langdurige fysieke en mentale overlast, of misschien zelfs onomkeerbare overlast, voor personen in aangrenzende panden/verdiepingen en de buurt. Dit punt is een van de grootste pijnpunten van Bouwoverlast in dit gebied en wordt door de 1e herziening gefaciliteerd in plaats van weggenomen. Daar maak ik bezwaar tegen.

Kelders - 300 m2 is teveel

In het Afwegingskader geeft de gemeente aan op pagina 9 dat de kelders in dit gebied gemiddeld 75 m2 tot max 150 m2 zijn. Tot mijn verbazing maakt de 1e herziening kelders van maar liefst 300 m2 direct mogelijk. Dat is volgens mij echt te veel en onterecht.

Een gemiddelde woning is circa 6 meter breed en 10 meter diep. Dus een kelder van 60 m2 oppervlak is voldoende zonder de tuin in te bouwen. Onderkelderen in de tuin is overigens ook ongewenst. Een maximum keldergrootte van 150 m2 zou hier dus volstrekt voldoende zijn, ook volgens de gemeente zelf (pagina 9). Grotere kelderaanvragen zijn dan uiteraard maatwerk.

Grondwater - stroom, buffer én peil

In het Afwegingskader pagina 7 staat: "De gemeente voelt zich verantwoordelijk voor de gevolgen van de grondwaterstand en -stroom voor de stad als geheel, ook als het om particulier terrein gaat (waar in privaatrechtelijke zin de eigenaar verantwoordelijk is). De grondwatergevoeligheid van de dichtbebouwde stad en de gevolgen van de klimaatverandering nopen in die zin dus tot publiekrechtelijke regulering van ondergrondse bouwwerken, ongeacht of dit in openbaar gebied of op particulier terrein is, omdat grondwater zich niet houdt aan perceelgrenzen."

Verder staat in het Afwegingskader op pagina 16: "Hoe meer kelderbouw plaatsvindt, hoe minder ruimte in de ondergrond overblijft om het grondwater vrij te laten stromen. De eigenaren van een pand of perceel zijn zelf wettelijk verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen tegen grondwaterproblemen op hun eigen terrein. Dit betekent niet dat het probleem verplaatst mag worden naar de naastgelegen percelen."

Ik heb daar de volgende bedenkingen bij.

Het gaat niet alleen om de doorstroom van het grondwater. Het gaat ook over de buffercapaciteit en het grondwaterpeil. Die drie hangen samen en worden alle drie beïnvloedt door de grootschalige kelderbouw die de 1e herziening mogelijk maakt.

De huidige voorstellen wat betreft 'stand-still' en kD waarden betreffen louter de doorstroom/ het doorlaat vermogen (m2/dag). Daarbij is niet weergegeven of het de horizontale of verticale doorlaatbaarheid betreft, of beiden. Bovendien zijn de net zo belangrijk onderwerpen waterbuffer en waterpeil nog niet belegd. Dat is een ommissie.

Kelderbouw is slecht voor klimaatbestendigheid wat betreft buffer en grondwaterpeil. Daar is in de 1e herziening geen of onvoldoende rekening me gehouden. Ook schrijft het Afwegingskader op pagina 18: "Het is niet wenselijk door kelderbouw een deel van de beschikbare ruimte voor klimaatadaptiviteit op te souperen, tenzij er altijd minimaal 90 cm ontwatering resteert." De 1e

herziening neemt naam mijn mening onvoldoende de effecten voor (hemelwater)buffer en grondwaterpeil mee.

Binnentuinen liggen (veel) lager dan straatniveau

Onterecht is in het Afwegingskader niet meegenomen dat de meeste binnentuinen in Oud West (ruim) onder straatniveau liggen. Dat heeft bijvoorbeeld directe gevolgen bij regenbuien die tegenwoordig steeds vaker steeds heviger worden. Tuinen staan dan blank, door het hoge grondwaterniveau, dan wel door het dunne grondpakket tussen maaiveld en grondwaterstand.

Op pagina 19 van het Afwegingskader staat over de 19e eeuwse ring: "De gebieden zijn veelal integraal bouwrijp gemaakt en opgehoogd." Wat er dus niet in staat is dat de binnentuinen (meestal) veel lager liggen. Het is onterecht dat in de berekeningen en inschattingen die de basis vormen voor de maatregelen in de 1e herziening hiermee geen of onvoldoende rekening is gehouden. En al helemaal als je bedenkt dat de meeste 19e eeuwse woningen in Oud-West op houten fundering zijn gebouwd en water overlast en wateronderlast zeer gevoelig liggen.

AGV had betrokken moeten worden bij de opstelling

Het Amsterdamse college heeft een voorstel door eigen ambtenaren i.s.m. Waternet opgesteld, zie bijlage. Dit verzoek is niet aan het bestuur van AGV gericht. Deze had hierbij wel betrokken moeten worden.

Beschermd stadsgezicht

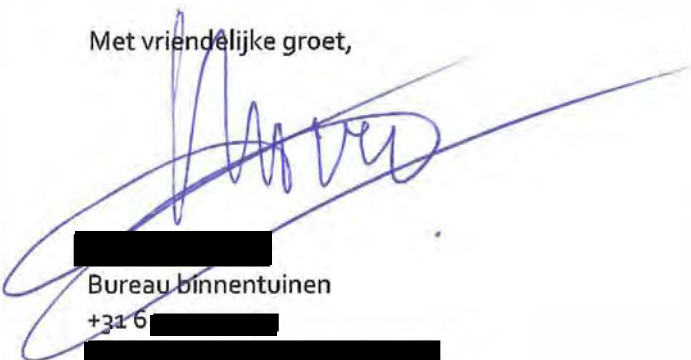
In april wilde de wethouder een akkoord van de stadsdelen west, zuid en oost om het in procedure te brengen. Beschermd stadsgezicht is nog steeds niet geregeld voor de Overtoom/Vondelbuurt, die onder het wettelijk erkende plan Berlage valt. Dit is een omissie en moet zo spoedig mogelijk geregeld worden, en opgenomen in deze 1e herziening.

Te beschermen waarden Overtoom/Vondelbuurt (volgens RCE, bijlage 1, p.22, p.23):

- Het organische karakter van de Overtoom en zijstraten in contrast met het planmatige karakter van de Vondelbuurt, met daar dwars doorheen de Eerste Constantijn Huygenstraat als structuur uit Plan Kalff;
- Het pluriforme karakter van de Overtoom, zowel in hoogte, omvang en vormgeving, die een doorsnede van de bebouwingsgeschiedenis laat zien, teruggaand tot de achttiende eeuw;
- Het onregelmatig verloop van de rooilijn van de Overtoom en in contrast daarmee de loodrechte straten en stegen
- De stegen met bebouwde achterterreinen en oorspronkelijk pre-stedelijke structuren (Saxenburgerstraat, villa Betty);
- Het verschil tussen meer en minder planmatige bebouwing tussen de noord- en zuidzijde van de Overtoom, die de verschillende ontwikkelingsfasen illustreert;
- De seriematige bebouwing van de straten die uitkomen op de Overtoom en de verticale ritmering van de straatwanden door raamtraveeën, portieken, dakkapellen en hijsbalken;
- Het verschil in bebouwing en status tussen enerzijds de zijstraten van de Overtoom die uitkomen op het Vondelpark en anderzijds de veel soberder Zocherstraat;
- De planmatige opzet van de Vondelbuurt als buurt voor gegoede burgers met een combinatie van een villaparkachtige en aaneengesloten bebouwing de zichtlijnen op de Vondelkerk en de toren van de Parkkerk en de doorkijkjes en zichtlijnen vanuit de straten op het Vondelpark;
- De rijke architectuur van de Vondelbuurt die de rijkdom van de oorspronkelijke bewoners weerspiegelt;
- De allure van de Vondelstraat, bewerkstelligd door de grote hoogte van de bebouwing in combinatie met de villabouw aan de zuidzijde;
- De samenhang en de overgang tussen straten en Vondelpark, die het karakter van de straat mede bepalen;

- De ruimtelijke functie van de bomen in de Vondelstraat en de Roemer Visscherstraat en de voortuinen in de Vondelstraat en de Tesselschadestraat;
- De vorm van het voormalige bolwerk langs de Singelgracht.

Met vriendelijke groet,


[Redacted]
Bureau binnentuinen

+31 6 [Redacted]
[Redacted]

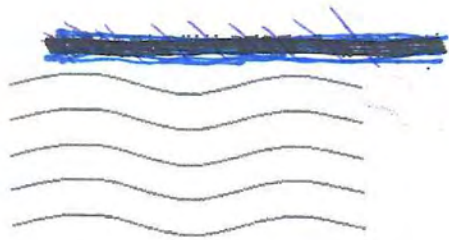
bureau binnentuinen

BIJLAGEN

Zijn meegestuurd in de e-mail d.d. 21 oktober 2020, 14:39 uur:

- 1 BRIEF adviesaanvraag aan het dagelijks bestuur van de stadsdelen Afwegingskader kelders II.pdf
- 3 Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam.pdf
- B1 toelichting amsterdam zuid beschermd stadsgezicht.pdf
- Kelderenquete resultaten en conclusies.pdf

**Gemeente
Amsterdam**



Amsterdam
23 X 2017

Ontvanger