

NOTA VAN BEANTWOORDING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN BANSTRAAT 23-27

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Banstraat 23-27 heeft met ingang van 19 december 2011 tot en met 30 januari 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gelijktijdig heeft het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Banstraat 23-27 en het ontwerp wegonttrekkingsbesluit Banstraat 23-27 ter inzage gelegen. Een ieder is in deze periode in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen. In totaal zijn er 670 zienswijzen ingediend binnen deze termijn, waarvan drie voorstanders van de herontwikkeling en één die heeft aangegeven te twifelen.

Veruit de meeste zienswijzen zijn middels twee verschillende soorten standaard geformuleerde zienswijze ingediend. In totaal zijn vijf zienswijzen uniek ingediend, waarvan drie onderdeel uitmaken van één uitgebreide reactie in één keer ingediend, gelijkloidend aan de zienswijze van adressant 1. Tot slot hebben een aantal indieners verzocht de uitgebreide zienswijze van adressant 1 als onderdeel van hun zienswijze te beschouwen.

Tijdens de ter visielegging is op dinsdag 20 december 2011 een inloop-informatieavond gehouden over de ter visie gelegde stukken. Op deze avond konden belangstellenden vragen stellen aan de medewerkers van het stadsdeel en de portefeuillehouder.

Verwerking zienswijzen

De zienswijzen worden hierna puntsgewijs samengevat en worden voorzien van een beantwoording. Alle gelijkloidente/standaard ingediende zienswijzen worden daarbij in één keer behandeld.

1. Straatman Koster advocaten ,namens de Banvereniging
2. Straatman Koster advocaten, namens Homan van der Heide
3. Straatman Koster advocaten, namens Shriber
4. Straatman Koster advocaten, namens Sypkens
5. S. Rive-De Roy van Zuidewijn
6. Wieringa Advocaten, namens Offerhaus
7. Standaard zienswijze 1 (517x ingediend)
8. Standaard zienswijze 2 (149x ingediend)
9. Cuypers Genootschap

Adressant 1	
Zienswijze	Antwoord Stadsdeel Zuid:
1. bezwaar tegen sloop vanwege monumentwaardigheid, bouwhoogte en zienswijze op belangenafweging a) p2: het ontwerpbestemmingsplan Banstraat 23-27 (obp) zal leiden tot sloop van de op het perceel aanwezige Bangarage die gezien de typologie, de beeldbepalende ligging en de stedenbouwkundige (Plan Zuid), cultuurhistorische en architectonische waarde voor de stad behouden moet blijven. b) p2 en 5: het Dagelijks Bestuur (DB) miskent de waarde van de panden door de adviezen van het Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) en Commissie Welstand en Monumenten IV (CWM IV) eerst op p30 van de plantoelichting te benoemen om vervolgens op p31 te concluderen dat het geen belemmering vormt voor het bouwplan. Terwijl CWM IV zich heeft uitgesproken dat de panden voor de stad behouden zou moeten blijven.	a) Het obp is toegesneden op het faciliteren van de herontwikkeling. De panden kunnen echter op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds gesloopt worden en op grond van het vigerende planologische regime reeds worden vervangen door een volumineuzer gebouw dan wat er nu feitelijk staat. Voor beschermingswaardige bebouwing is er in het vigerende bestemmingsplan Museumplein e.o. (1988) een apart aanlegvergunningsstelsel voor het slopen opgenomen (artikel 22). Dit betekent dat voor beschermingswaardige bebouwing gedeeltelijke, dan wel gehele sloop niet zonder meer is toegestaan. De beschermingswaardige bebouwing wordt aangegeven op kaartbijlage I van het bestemmingsplan Museumplein e.o., zoals in samenwerking met het Gemeentelijk Bureau Monumenten destijds is samengesteld. De panden aan de Banstraat 23-27 zijn op de kaart niet aangewezen tot beschermingswaardige bebouwing. Het Dagelijks Bestuur heeft op 18 oktober 2012 besloten om op grond van de adviezen van Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) en de Commissie Welstand en Monumenten IV (CWM IV) de panden niet aan te wijzen tot gemeentelijk monument (zie antwoord 1.1.c hier onder). b) Er is geen sprake van miskenning door het DB, maar de cultuurhistorische waarde van de panden en de beeldbepalende ligging ervan zijn niet de enige wegingsfactoren die meegenomen moet worden in het kader van het opstellen van een bestemmingsplan (zie paragraaf 5.1 en 5.2 van de plantoelichting). De CWM IV heeft overigens het DB geadviseerd de panden niet aan te wijzen tot gemeentelijk monument. De andere aspecten die afgewogen dienen te worden komen uitgebreid in de plantoelichting aan de orde waar onder in hoofdstuk 4 Beleid en 5 Milieu- en Omgevingsaspecten. In tegenstelling tot wat adressant vindt, is het stadsdeel echter van mening dat o.a. de kans op verdichting in binnenstedelijk gebied en de kans op woningtoename van drie naar zes niet opweegt tegen het behoud van de orde2-waardige panden.

c) Dit nadrukkelijke advies van de CWM IV had voor het DB aanleiding moeten zijn voor een nader onderzoek naar de monumentale waarde. De toelichting op het OBP getuigt niet van voldoende zorgvuldige voorbereiding en is dus hiermee in strijd met artikel 3:2 Awb. d) P6: Kenmerkend voor de Banstraat, de J.J. Viottastraat en de Hacquartstraat is dat er laag gebouwd is en dat het er lichter is dan in straten zoals de Frans van Mierisstraat en de Nicolaas Maesstraat en de straten aan de overkant van de Lairessestraat. Deze positie wordt met de bouw aangetast.	c) Het DB heeft in juni van 2011 BMA gevraagd de monumentwaardigheid van de panden te onderzoeken, juist omdat het DB de cultuurhistorische factor van de panden in de afweging tot het wel of niet faciliteren van de herontwikkeling wilde meenemen. Dit onderzoek heeft dus plaatsgevonden, vóórdat er met de bestemmingsplanprocedure is gestart (zie paragraaf 5.1 en bijlage 1 van de plantoelichting) met als conclusie d.d. 25 juli 2011 dat de panden niet monumentwaardig zijn. Op 30 juni 2011 kwamen bij het stadsdeel meerdere verzoeken binnen om de panden aan te wijzen tot gemeentelijk monument, waarvoor een aparte procedure wordt gevolgd. De CWM IV heeft naar aanleiding hiervan op 19 september 2011 het DB geadviseerd de panden op te waarderen van basisorde naar orde 2 en hiermee noch tot orde 1 en noch tot gemeentelijk monument. Mede op basis hiervan heeft het DB op 18 oktober 2011 besloten de panden niet aan te wijzen tot gemeentelijk monument en gezien de vergevorderde plannen voor herontwikkeling vast te houden aan de basisorde. Tijdens de periode van terinzagelegging van het obp is 3 februari 2012 naar aanleiding van een nieuw onderzoeksrapport besloten het CWM IV-advies te heroverwegen (inclusief BMA). In maart 2012 concluderen zowel de BMA als CWM IV echter dat hun eerdere adviezen blijven staan. Het DB-besluit van 18 oktober 2011 blijft hiermee ongewijzigd, aangezien de nieuwe adviezen van BMA en CWM IV geen aanleiding vormen tot heroverweging van het eerder genomen DB-besluit. Zowel het nieuwe advies van BMA, als het nieuwe advies van CWM IV zijn verwerkt in het bestemmingsplan (zie de aangevulde bijlage 11 en 12 van de plantoelichting). Overigens heeft CWM IIb, die belast is met het beoordelen van nieuwbouwplannen in stadsdeel Zuid, d.d. 30 november 2011 aangegeven geen bezwaar te hebben op het ontwerp van Dam & Partners uit bijlage 10 van de plantoelichting (zie aangevulde bijlage 13 van de plantoelichting). d) De wijk Museumkwartier, waar dit plangebied onder valt, kenmerkt zich door vier á vijf bouwlagen. In de directe omgeving van het plangebied is een variatie aan bouwhoogtes en bouwlagen te vinden, waaronder ook aan de J.J. Viottastraat en de Hacquartstraat. Er zijn in de omgeving veel panden te vinden die uit twee bouwlagen met een kapverdieping bestaan, maar panden die bestaan uit vier á vijf bouwlagen komen in de directe omgeving zeker ook voor. De positie van de genoemde straten zal met de bouw niet worden aangetast en niet donkerder
---	--

e) In Hoofdstuk 1 van de plantoelichting blz 4 van obp wordt de hoogte verantwoord met de stelling dat het plangebied deel uitmaakt van de wijk Museumkwartier welke wijk zich kenmerkt door vier á vijf bouwlagen, terwijl dit ten onrechte is. f) p5: Het gebouw dat de projectontwikkelaar volgens het obp zou kunnen realiseren wijkt amper af van het bouwplan dat in 2010 door de Cie R&W als te volumineus is afgewezen. De suggestie dat sprake is van een compromis (vergelijk pagina 14 en pagina 50 van de plantoelichting obp) is dan ook onjuist. g) p8: Het DB lijkt zich te laten leiden door de financiële belangen van de projectontwikkelaar en de (contractuele) positie, waarin het stadsdeel cq de gemeente zich(zelf) heeft gebracht, en niet	worden (zie ook bijlage 9 schaduwstudie uit de plantoelichting). Aanvullend zie 1.1.c. e) Zie antwoord 1.1.d. De tekst van paragraaf 1.2 van de plantoelichting is aangepast f) Het stadsdeel vermoedt dat adressant bedoelt de Commissie Ruimte en Wonen (Cie R&W) behandeling van het ontwerpbestemmingsplan Banstraat 23-27 van november 2009 en niet van 2010. Het stadsdeel is het niet met adressant eens, dat er niet tot nauwelijks aanpassingen zijn geweest met betrekking tot het bouwplan. Er zijn sinds 2009 duidelijke aanpassingen gemaakt in het ontwerp. Er is bijvoorbeeld in 2010 een nieuw architectenbureau aangesteld, wat heeft geleid tot een ander bouwplan. Dit onderhavige obp is het resultaat van een langdurig ontwikkelingstraject, waarbij naar beneden geschroefde verschillen zijn aan te wijzen ten opzichte van de kaders van het obp uit 2009. <u>Een aantal verschillen tussen het obp 2009 en obp 2011:</u> • De maximaal toegestane bouwhoogte is lager geworden; • Het bouwvlak voor de hoofdbebouwing is niet meer in de volle breedte toegestaan; • De vijfde bouwlaag is niet meer over het gehele bouwvlak toegestaan, maar moet langs alle zijden terugliggend gebouwd worden; • De maximaal toegestane bouwhoogte voor de uitbouwen op het achterterrein en de toegang van de parkeerkelder is nu lager. Het stadsdeel heeft met de teksten uit p.14 en paragraaf 7.1 (p.50) van de plantoelichting geenszins de suggestie van een compromis willen opwekken. Het stadsdeel heeft met deze teksten enkel bedoeld objectief de totstandkoming van de planontwikkeling in relatie tot participatie te omschrijven, zodat verduidelijkt wordt dat het hier om een langdurig planproces gaat. g) Het primaire belang van het DB is in het kader van het bestemmingsplan aan te tonen dat het te faciliteren herontwikkelingsplan zal leiden tot een goede ruimtelijke ordening. In paragraaf 1.1 van de plantoelichting van het obp is toegelicht waarom tot een
--	---

door de normale norm van artikel 3.1 lid 1: de goede ruimtelijke ordening. Naar de mening van de adressant wordt het obp aldus gebruikt voor ander doel dan de goede ruimtelijke ordening. h) Het DB heeft niet geluisterd naar argumenten van omwonenden en belanghebbenden. Het DB heeft ondanks de georganiseerde bijeenkomsten vrijwel niets met de aangevoerde argumenten gedaan. Het plan moet koste wat kost doorgezet worden. In het obp wordt alleen maar rekening gehouden met de belangen van de projectontwikkelaar wat ten koste gaat van andere belangen, zoals de omwonenden, de kinderen op de speelplaats van de school (p30). Het obp is hiermee in strijd met het evenredigheidsbeginsel, zoals neergelegd in artikel 3:4 lid 2 Awb.	actualisering van de bestaande juridisch-planologische kaders is gekomen. Vervolgens wordt in de plantoelichting uiteengezet wat het herontwikkelingsplan behelst en waarom (hoofdstuk 3). Er is onder andere beleidsmatig (hoofdstuk 4) als milieutechnisch (hoofdstuk 5) aangetoond dat de kaders in te passen zijn op de locatie en in de omgeving. Ook is terug te lezen hoe er om is gegaan met inspraak (paragraaf 7.1), het wettelijke vooroverleg (paragraaf 7.2) en financiële uitvoerbaarheid (paragraaf 7.3). Hiermee is met het opstellen van het bestemmingsplan door het stadsdeel onderzocht dat de juridisch-planologische regeling leidt tot een goede ruimtelijke ordening. Zie antwoord 1.1.f. h) Zie toelichting van het bestemmingsplan en ook antwoord 1.1.b, c, f en g, 1.2.a, 1.4, 1.5 en 1.9.a. Het obp is niet in strijd met het evenredigheidsbeginsel artikel 3:4 lid 2 Awb. Alle in het geding zijnde belangen zijn zorgvuldig afgewogen en hebben niet tot een onevenredigheid geleid.
Conclusie:	• De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met het verslag van CWM IIB d.d. 30 november 2011 en de adviezen van BMA en CWM IV van maart 2012 als bijlage van de plantoelichting. • De tekst van paragraaf 1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast. Het bestemmingsplan wordt (inhoudelijk) niet aangepast.
2. Strijdigheden met Keuzenotitie BP Museumkwartier en Valeriusbuurt en BP Museumkwartier & Valeriusbuurt a) Het obp is nadrukkelijk in strijd met het beleid van het stadsdeel de keuzenotitie BP Museumkwartier en Valeriusbuurt (2008; hierna: Keuzenotitie) en in strijd met de conserverende uitgangspunten van het BP Museumkwartier en Valeriusbuurt (2011; hierna BP MK) die niet tot doel hebben nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Het obp maakt het mogelijk op het perceel een volumineus appartementencomplex te realiseren	a) De omgeving is in ieder geval sinds 2009 van de mogelijke herontwikkeling op deze locatie op de hoogte gesteld, aangezien het stopgezette obp Banstraat 23-27 van 26 augustus tot en met 6 oktober 2009 ter inzage heeft gelegen. Dit heeft dus plaatsgevonden in de periode ná de vaststelling van de Keuzenotitie in 2008. Voor specifiek dit plangebied van de Banstraat 23-27 was het hiermee voor een ieder bekend gemaakt dat op deze locatie plannen zijn voor herontwikkeling. Aangezien het stadsdeel tijdens het doorlopen van de

met een bouwhoogte die hoger is dan de bouwhoogte die op grond van het BP MK en de voorafgaande Keuzenotitie is toegestaan. De Banvereniging acht dit vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar en in strijd met het vertrouwens- en motiveringsbeginsel. b) P24: Aangezien het perceel deel uit maakt van bouwblok AH32 dat gelegen is in de stedenbouwkundige relevante zone A en B, is de bouwhoogte in het BP MK per pand vastgelegd (indien orde 2 en orde 3). Naar oordeel van CWM IV dient de Bangarage ingedeeld te worden in Orde 2. Op grond van deze uitgangspunten kan het door de projectontwikkelaar gewenste appartementencomplex niet gerealiseerd worden. c) De parkeergarage is in strijd met het uitgangspunt uit BP MK dat het open en groene karakter van de binnentuinen behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt.	bestemmingsplanprocedure van het BP MK nog geen duidelijkheid kon verschaffen over de maximaal toegestane planologische kaders op deze locatie, werd besloten het plangebied Banstraat 23-27 uit het BP MK te knippen. Met het eruit knippen van het plangebied Banstraat 23-27 zijn de uitgangspunten uit de Keuzenotitie en het BP MK niet van toepassing verklaard op dit plangebied. Dat wil niet zeggen dat hiermee geen rekening is gehouden met een goede (ruimtelijke) inpassing van de nieuwbouw in de omgeving, integendeel. Het stadsdeel heeft altijd het standpunt ingenomen dat hogere bebouwing dan wat er nu feitelijk staat past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het bouwblok. De bouwhoogte van het nieuw op te richten appartementencomplex, alsmede het aantal bouwlagen vormen geen uitzondering in de omgeving. Met het opstellen van het bestemmingsplan is uitvoerig onderzocht en dus gemotiveerd of de kaders uit het bestemmingsplan aanvaardbaar zijn en of met deze kaders sprake is van een goede ruimtelijke ordening voor de locatie en de omgeving (zie antwoord 1.1.f en g en antwoord 7.1). b) Het gewenste appartementencomplex is op grond van de vigerende bestemmingsplankaders niet realiseerbaar en niet vanwege de door adressant genoemde uitgangspunten. Mede om deze reden zijn de kaders geactualiseerd. Zoals in veel bestemmingsplannen gebruikelijk is, is ook in het BP MK de regeling opgenomen om in beperkte mate en binnen voorwaarden binnenplans af te wijken van het bestemmingsplan ten aanzien van onder andere de bouwhoogte (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 Wabo). Deze zijn opgenomen onder artikel 25 algemene afwijkingsregels van de planregels van BP MK. Overigens zijn panden die tot orde 2 zijn aangewezen binnen BP MK niet van sloop uitgesloten, dus ook niet in het geval dat de Bangarage wel binnen het BP MK zou zijn opgenomen en tot orde 2 zou zijn aangewezen (zie ook antwoord 1.1.a). De panden zijn echter niet opgenomen in BP MK en zijn als basisorde aangewezen. c) De kaders van het BP MK zijn niet van toepassing op dit plangebied. Desalniettemin klopt het wel dat het stadsdeel de voorkeur heeft om in het algemeen de karakter van binnentuinen open en groen te houden. Momenteel is er geen sprake van een binnentuin, maar door de herontwikkeling wordt er juist weer tuin gecreëerd. Deze tuin zal in het obp deze tegen bebouwing beschermd worden. De parkeergarage belemmert dit uitgangspunt niet, aangezien voor
---	--

	zover conform het nieuwe bestemmingsplan er bovenop de kelder niet gebouwd mag worden, hierop een grondmassa van 0,8 meter gestort moet worden, zodat daar nog wel groen op kan groeien, conform de Beleidsnotitie ondergronds bouwen (zie ook hoofdstuk 3 en paragraaf 4.1.5 van de plantoelichting).
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast
3. Strijdigheid met BP Museumplein e.o. (1988) a) Het obp geeft de mogelijkheid voor de realisatie van een gebouw met een bouwvolume dat in grote mate afwijkt van hetgeen op basis van het vigerende bp Museumplein e.o. (1988) is toegestaan. In de toelichting van het obp wordt volstrekt niet gemotiveerd waarom het bouwvolume zo mag worden vergroot. Van een deugdelijke motivering om van het BP Museumplein e.o. af te wijken is geen sprake (p25). b) In tegenstelling tot wat in het obp wordt overwogen op pagina 22 zijn er geen twee (strijdigheid op tweetal punten) maar (tenminste) zeven afwijkingen van het bp Museumplein.	a) In algemene zin bepalen de bouwkaders van een bestemmingsplan of een bouwplan past binnen een bestemmingsplan of niet. De bouwkaders worden geregeld middels een koppeling van de planregels en de verbeelding, waarop ten minste is aangegeven wat op de gegeven locatie de maximaal toegestane bouwhoogte is en de grenzen van het bouwvlak zijn waarbinnen de (hoofd)bebouwing dient te passen. Strijdigheden van een bouwplan worden op basis hiervan getoetst en niet op basis van berekeningen van het bouwvolume. De wijze van regelen en stellen van kaders is in onderhavig bestemmingsplan niet anders. Een vergelijking van de vigerende kaders en de geactualiseerde kaders moeten in dit licht worden beschouwd en niet in het licht van bouwvolumes. Het stadsdeel heeft de bouwkaders gemotiveerd in de plantoelichting (zie antwoord 1.1.g). In paragraaf 4.1.5 van de plantoelichting is omschreven wat het verschil is tussen het vigerende bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan. Strikt genomen faciliteert dit nieuwe bestemmingsplan geen vergroting van bouwvolume, daarentegen een verkleining mede vanwege de flinke inperking van de bouwvolume voor het ondergronds bouwen¹. Aanleiding om de kaders van het vigerend BP Museumplein e.o. te actualiseren voor wat betreft het plangebied Banstraat 23-27 is terug te lezen in paragraaf 1.1. van de plantoelichting. b) Het benoemen van het precieze aantal verschillen tussen het vigerende kader en het nieuwe kader is niet eenduidig te beantwoorden en ruimtelijk ook niet relevant. De door adressant opgesomde afwijkingen worden daarom voor kennisgeving aangenomen. Belangrijker is het om met het nieuwe bestemmingsplan aan te tonen dat de juridisch-planologische regeling leidt tot

¹ Op basis van jurisprudentie is wat bovengronds is toegestaan qua bebouwing ook ondergronds toegestaan, mits er in het bestemmingsplan geen nadere bouwregels zijn opgenomen voor ondergronds bouwen. Juridisch-planologisch is hierdoor conform het BP Museumplein e.o. ondergronds net zo veel volume toegestaan als bovengronds is opgenomen.

c) P5: in tegenstelling tot de overige panden in het blok zullen de tuinen in dit geval volgebouwd worden ten behoeve van de woonbestemming van het hoofdgebouw, wat in strijd is met het beleid van de gemeente en het stadsdeel om tuinen bebouwingsvrij te houden. d) Adressant heeft naar aanleiding van de mediation een bouwenvolpe gemaakt die uitgaat van 4800m3 wat ook bevestigd is door portefeuillehouder in een mail van 8 november 2011. Dit bouwvolume is gebaseerd op basis van het bp Museumplein e.o. te construeren bouwvolume. Adressant berekent op basis van het obp een bouwvolume van 7.662m3 incl parkeergarage en 5.776m3 exclusief parkeergarage. Op basis van het bouwplan berekent adressant een totaal volume van 8.086m3 inclusief parkeergarage en 5.987m3 excl parkeergarage. Adressant stelt dat op basis van bestaande rechten de parkeerkelder meegerekend moet worden (ABRvS 16 juli 2008,	een goede ruimtelijke ordening op de locatie en in de omgeving (zie antwoord 1.1.g). Desalniettemin wordt pagina 22 uit de plantoelichting op basis van deze zienswijze tekstueel aangepast. c) De tuin zal niet worden volgebouwd. Dat de tuin een woonbestemming heeft, wil niet zeggen dat de op de verbeelding als buiten het bouwvlak aangewezen gronden volgebouwd mogen worden (zie artikel 5.3.3 van de planregels). <u>Onderscheid Tuinen I en Tuinen II met betrekking tot dit plangebied en omgeving:</u> Er is in het vigerende bestemmingsplan Museumplein e.o. (1988) een onderscheid gemaakt tussen de Tuinen I en de Tuinen II-bestemmingen. In de plantoelichting wordt het onderscheid nader toegelicht: tuinen en binnenterreinen die op dat moment niet bebouwd zijn, zijn aangewezen tot de Tuinen I-bestemming en tuinen en binnenterrein die op dat moment geheel bebouwd zijn, zijn aangewezen tot de Tuinen II-bestemming. De overige woonpanden binnen het bouwblok van de Banstraat 23-27 hadden de Tuinen I-bestemming, terwijl de Banstraat 23-27 de Tuinen II-bestemming toegewezen kreeg. Er is met andere woorden op grond van de vigerende juridisch-planologische kaders al geen sprake van een vergelijkbare situatie en hierdoor niet in de hoeveelheid bebouwing. In de plantoelichting staat verder, dat in het geval van Tuinen II niet de beperking geldt, dat deze ten dienste van de bestemming (tuinen) moet zijn. Voor specifiek de Banstraat 23-27 heeft dit tot gevolg gehad dat de achterbebouwing van de Banstraat 23-27 ten behoeve van garagebedrijven in gebruik is geweest. Dit obp staat minder bebouwing toe in het achterterrein dan eerst mogelijk was en ook het gebruik wordt beperkt. Dit is conform het uitgangspunt tuinen waar mogelijk open en groen te houden. d) Zie bovenstaand antwoordnummer 1.3.a
---	---

Gst 2008 110). e) p7: het huidige gebruik, de kleinere bedrijven en de bovenwoningen, leveren een positieve bijdrage aan veiligheid en sfeer in de buurt.	e) De huidige bestemming voor de gronden aan de Banstraat 23-27 is woondoeleinden met aanduiding dat regelt dat garagebedrijven op de begane grond is toegestaan. Garagebedrijven worden beschouwd als een meer overlastgevende en minder veilige functie dan de woonfunctie. Met de nieuwe planologische situatie ontstaat een situatie dat milieutechnisch en planologisch beter past binnen een woonomgeving. Het stadsdeel is hiermee van mening dat het omzetten naar een lichtere functie namelijk monofunctioneel wonen een positievere bijdrage aan veiligheid en sfeer oplevert dan wat nu planologisch is toegestaan.
Conclusie:	• Paragraaf 4.1.5 van de plantoelichting wordt naar aanleiding van zienswijze 1.3.b aangepast. Het bestemmingsplan wordt (inhoudelijk) niet aangepast.
4. De herontwikkeling (bebouwing in tuinen II) zal een negatieve invloed op het leefgenot opleveren a) P16: De nieuwbouw doet onevenredig afbreuk aan de woonkwaliteit van de direct omwonenden en de eindwoningen van de De Laïressestraat en de Nicolaas Maesstraat in het bijzonder, doordat de gronden met bestemming Tuinen II bijna volledig worden volgebouwd, deels zelfs met 16,70 meter, waardoor de bewoners van de direct aangrenzende percelen gaan aankijken tegen hoge muren.	a) Met het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan wordt de regeling uit het BP Museumplein e.o voor wat betreft dit plangebied vervangen, dus ook de Tuinen II-regeling komt dan te vervallen. Op grond van de nu geldende maximaal toegestane planologische kaders kan al een muur opgetrokken worden van 21 á 24 meter. Hoewel de hoofdbebouwing in de nieuwe situatie 0,65 meter dieper de tuin in mag steken dan nu het geval is, is de bouwhoogte met maximaal 16,7 meter flink ingeperkt. Met de schaduwstudie uit bijlage 9 van de plantoelichting is een vergelijking gemaakt tussen de toegestane bouwmassa uit de vigerende kaders en de nieuwe kaders. Hieruit valt op te maken dat de verschillen marginaal zijn qua bezonning. De relatief kleine negatieve gevolgen voor direct omwonenden wegen echter niet op tegen de positieve gevolgen die de herontwikkeling met zich meeneemt: toename in het aantal woningen, de kans op verdichting in binnenstedelijk gebied, kans op het wegbestemmen van het gebruik ten behoeve van garagebedrijven en het creëren van tuin. Aanvullend is het stadsdeel van mening dat dit bestemmingsplan een beter werkbaar kader oplevert dan de vigerende kaders en tot maten van bebouwing leidt dat kwalitatief en kwantitatief beter is afgestemd op huidige maatstaven en past binnen de stedenbouwkundige

b) De waarde van de huizen in de directe omgeving van het perceel zal ernstig dalen en wellicht onverkoopbaar worden. c) De hoogte en het volume van het voorgenomen gebouw zullen een onaanvaardbare schaduwwerking geven die zal leiden tot ernstig beperkte zon en zonlichttoevoer voor de omliggende tuinen, de school en het schoolplein. Omwonenden verliezen per dag uren zon.	structuur van de omgeving. b) Indien een belanghebbende meent planschade te ondervinden vanwege een nadelige planologische wijziging, in dit geval het nieuwe bestemmingsplan, dan kan de belanghebbende een planschadeclaim (planschadeverzoek) indienen bij de gemeente om tegemoetkoming in de schade te verzoeken. Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan niet meer kan worden gewijzigd door middel van een uitspraak door Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voorts dient een verzoek om planschade binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden te worden ingediend. c) In de schaduwstudie in bijlage 9 van de plantoelichting heeft het stadsdeel het schaduweffect van de kaders van het nieuwe bestemmingsplan vergeleken met het nu geldende bestemmingsplan Museumplein e.o. (1988). Op grond hiervan is het stadsdeel van mening dat de nieuwe situatie geen onevenredige verslechtering oplevert en het verschil marginaal is. Sterker nog op grond van de schaduwstudie ontstaat er, op een aantal percelen na, een verbeterde situatie vergeleken met de geldende kaders. Het plan voldoet ook ruimschoots aan de lichte TNO-norm voor voldoende bezonning². Zie ook antwoord 1.5 hieronder.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
5. Effecten nieuwbouw op schoolplein Nicolaas Maesschool a) Het obp houdt geen rekening met de kinderen van de aan het plangebied grenzende Nicolaas Maesschool. Het volumineuze gebouw heeft een aanzienlijke schaduwwerking tot gevolg voor de omliggende tuinen en ook voor de speelplaats van de school. Als gevolg van het voorgestane verhoogde gebouw aan de zuidwestzijde van het schoolgebouw zal de zon en zonlichttoevoer afnemen en daardoor zal het gebouw afbreuk doen aan de functie van het schoolplein door afkoeling en toegenomen klankweerkaatsing.	a) De nieuwe- en vigerende kaders zijn in het obp vergeleken, waarin de effecten op de omliggende omgeving, inclusief het schoolplein, zijn meegenomen (zie Schaduwstudie bijlage 9 van de plantoelichting). Hieruit valt op te maken dat de meeste schaduw die op het schoolplein valt gedurende het jaar voornamelijk wordt veroorzaakt door het schoolgebouw zelf en op de tweede plaats door de panden aan de Nicolaas Maesstraat en slechts een beperkte periode in het jaar en dan pas tegen het einde van de middag wanneer de schoolgaande kinderen al (bijna) vrij zijn door de nieuw op te richten bebouwing aan de Banstraat 23-27 (aan de zuidwestzijde). Het nieuw op te richten gebouw zal zelfs minder schaduw veroorzaken op het schoolplein dan op basis van het vigerende

².Om te toetsen of een ruimtelijke ontwikkeling zorgt voor onaanvaardbare schaduwwerking wordt in Nederland doorgaans gerefereerd aan de lichte TNO-norm voor voldoende bezonning: ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van de raam.

b) Door de grote hoogte en het verder dichtbouwen van het bouwblok zal de open sfeer van het schoolplein worden aangetast. c) P6: het gebouw zal negatieve gevolgen hebben voor de op het schoolplein van de Nicolaas Maesschool spelende kinderen door lichtvermindering van het schoolplein. Een goede bezonning van het schoolplein is essentieel voor een aangenaam gebruik van het schoolplein. d) P17: er treedt versterking van het geluid op het schoolplein als gevolg van de hoogbouw. Dit is niet meegenomen in het onderzoek door Cauberg-Huygen, dat ten grondslag ligt aan het Ontwerpbesluit Hgw. Daarin is namelijk louter gekeken naar geluid van wegverkeer. Dit brengt met zich dat zowel het obp als het ontwerpbesluit Hgw niet zorgvuldig zijn voorbereid.	bestemmingsplan is toegestaan en zal dus geen afbreuk doen aan de schoolpleinfunctie. Zie ook antwoord 1.4.c hierboven voor de omliggende tuinen. Voor klankweerkaatsing geldt hetzelfde en zal het verschil tussen de vigerende en de nieuwe kaders op het geluidsaspect marginaal zijn. Geluid veroorzaakt door schoolkinderen, al dan niet weerkaatst door bebouwing (vanwege een nieuwe situatie), is sowieso geen aspect waardoor afbreuk aan de schoolpleinfunctie behorend bij een reeds opererende school kan ontstaan³. b) Een minder open uitzicht leidt niet tot aantasting van het gebruik van het schoolplein. Overigens zal het gebouw met 16,7 meter aanzienlijk lager worden dan nu met 24 meter is toegestaan. c) Uit de schaduwstudie blijkt dat de lichttoetreding op het schoolplein juist verbetert ten opzichte van de vigerende kaders (zie ook antwoord 1.5.a en schaduwstudie uit bijlage 9 van de plantoelichting). d) Zie paragraaf 5.5 en bijlage 7 van de plantoelichting wat de criteria zijn voor een akoestisch onderzoek in het kader van het bestemmingsplan. Hieruit valt op te maken waarom naar het geluid van wegverkeer is gekeken. De school betreft een reeds bestaand object waardoor deze niet in het geluidsonderzoek is meegenomen. Het akoestisch onderzoek dient verplicht uitgevoerd te worden voor geluidgevoelige bestemmingen die ten opzichte van de bestaande planologische situatie nieuw toegevoegd zullen worden. In dit geval gaat het om de zes nieuwe appartementen. In de planregels is naar aanleiding van het akoestisch onderzoek en het gerelateerde besluit Hogere Grenswaarden artikel 5.2.6 opgenomen. Het door adressant genoemde uitgangspunt is om bovenstaande redenen niet meegenomen in het onderzoek van Cauberg-Huygen en tegelijk omdat de verschillen tussen de huidige en nieuwe kaders leiden tot een marginaal verschil voor wat betreft het geluidsaspect (zie ook antwoord 1.5.a).
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast
6. Verzakkings- en bomenproblemen belendende percelen	

³ In september 2009 heeft het Rijk een wijziging doorgevoerd in het Activiteitenbesluit door geluidsnormen voor geluidhinder bij scholen te schrappen. De conclusie is dat de wetgever, met de wijziging van het Activiteitenbesluit, heeft bepaald dat geluid geen doorslaggevend criterium mag zijn voor (de vestiging van) scholen.

vanwege onderkeldering a) De in het obp voorziene aanleg van een grote ondergrondse parkeergarage onder het gehele perceel zal er toe leiden dat bomen van belendende percelen moeten worden gekapt en dat er grondwaterproblemen kunnen ontstaan die kunnen leiden tot verzakkingen en schade aan de belendende panden. b) P17/18: het rapport van Fugro gaat in zijn geheel niet in op de situatie tijdens de bouwwerkzaamheden en de gevolgen voor de grondwaterstand	a) In het kader van de Uitgangspuntennotitie Ondergronds Bouwen mag de bouw van een ondergronds bouwwerk in een (binnen-) tuin niet ten koste gaan van bomen in de (binnen-) tuin. Dat is hier niet het geval aangezien er geen bomen staan in het huidige volgebouwde achterterrein. Aangezien in dit geval het om bomen op privéterrein gaat (en niet in de openbare ruimte), is dit een private aangelegenheid tussen de ontwikkelende partij en de betreffende eigenaren van de belendende percelen. Hoewel dit aspect (omdat het hier niet om een beschermd natuurgebied of diersoort gaat) in het kader van het bestemmingsplan niet relevant is, is het stadsdeel gelijktijdig geen voorstander van het kappen van bomen door toedoen van een herontwikkeling vallend buiten het plangebied. Het stadsdeel heeft de ontwikkelende partij daarom verzocht de bomeneffect-analyse vroegtijdig uit te voeren en afstemming te zoeken met betrokken eigenaren. Voor verzakkingen en overige schade ten gevolge van het ondergronds bouwen moet er voordat de bouw start een bouwkundige opname van alle omliggende panden plaatsvinden om vast te kunnen stellen of de bouw voor schade aan de huizen zorgt. In paragraaf 5.3.4 van de plantoelichting is dit kort aangehaald. De aannemer die de bouw voor zijn rekening neemt is wettelijk verplicht zich te verzekeren tegen schade aan omliggende panden en het zal ook spelen in het toezicht daarop vanuit de verleende omgevingsvergunning. De verzekeraar zal in de meeste gevallen eisen dat vooraf de bestaande toestand wordt opgenomen, om later te kunnen vaststellen waardoor mogelijke schade kan zijn ontstaan. Ook hier gaat het dus om privaatrechtelijke afspraken die in het kader van het bestemmingsplan niet relevant zijn. Het stadsdeel heeft de ontwikkelende partij hiervan op de hoogte gesteld. b) Het rapport van Fugro gaat in zoverre nog niet in op de situatie tijdens de werkzaamheden, omdat dit pas met het starten van de uitvoeringswerkzaamheden en het toezicht daarop vanuit de verleende omgevingsvergunning relevant zal zijn, maar nog niet in het kader van het bestemmingsplan (zie antwoord 1.6.a). In het kader van het bestemmingsplan is het relevant te weten of er negatieve gevolgen zijn voor de grondwaterstand vanwege het ondergronds bouwen en die zijn er niet (zie bijlage 5 en 6 van de plantoelichting). Waternet heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg positief
--	--

c) P18: het verschil in hoogte van het waterpeil tussen de Banstraat en het schoolplein wordt door Fugro miskend. Adressant vreest dat als gevolg van de bouw van de kelder er een opbolling wordt gecreëerd, dat leidt tot zachtere grond en verzakkingen. d) P18: het rapport is niet volledig als het om geohydrologische gevolgen op de omgeving gaat. De tuinen van De Lairesestraat en de Nicolaas Maesstraat zijn niet meegenomen. Zij zijn uitgegaan van 2,6 en niet 3,5 als uit het bestemmingsplan volgt.	gereageerd, inclusief op de onderzoeken van Fugro (zie bijlage 14 van de plantoelichting). c) Zie antwoord 1.6.a en b. Het peilverschil is juist niet door Fugro miskend, aangezien het verschil als één van de uitgangspunten is meegenomen in het door Fugro uitgevoerd onderzoek (zie bijlage 5 en 6 van de plantoelichting). d) Zie antwoord 1.6.a en b. De NAP-peilmaatvoering die Fugro in het onderzoek heeft gehanteerd is niet dezelfde peilmaatvoering die wordt bedoeld in het bestemmingsplan, namelijk bouwpeil. Een bouwpeil van 0 meter staat gelijk tot 0,8 meter NAP. Een maximaal toegestane verticale diepte van 3,5 meter (artikel 5.2.3, onder a in de planregels) betekent omgerekend dat volgens het bestemmingsplan met een diepte van -2,7 meter NAP gebouwd mag worden. In het onderzoek is uitgegaan van -2,6 meter NAP. Dat is dus 10 centimeter minder diep dan met het bestemmingsplan wordt toegestaan. In het onderzoek wordt echter reeds rekening gehouden met een ruimere marge voor de keldervloerdiepte, waarbinnen de 10 centimeter valt. De conclusies uit het onderzoek blijven hiermee staan (zie bijlage 5 en 6 van de plantoelichting).
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
7. Het bouwplan is in strijd met beleid a) P20: In hoofdstuk 4 van het obp wordt het beleidskader aangegeven. In dit hoofdstuk wordt verwezen naar een aantal documenten dat zou moeten ondersteunen dat het ontwerp bouwplan in overeenstemming is met het gevoerde beleid. Bij lezing van de aangehaalde beleidsnota's blijkt hier geen sprake van te zijn. b) Het obp is in strijd met de Structuurvisie Amsterdam 2040 (hierna: SV2040; 2011). Specifiek met betrekking tot het (niet-)toestaan van hoge bebouwing volgt uit de SV2040 (p233) dat nieuwbouw in gebieden van bijzondere waarde, zeker wanneer er sprake is van afwijkende bouwhoogten, altijd zorgvuldig dient te worden ingepast. Het bouwplan voorziet nadrukkelijk in voor de omgeving afwijkende bouwhoogtes, terwijl van zorgvuldige inpassing naar de mening van adressant geen sprake is.	a) Adressant is van mening dat het bouwplan niet in overeenstemming is met de in het bestemmingsplan aangehaalde beleidsnota's, maar is niet duidelijk in de opsomming om welke beleidsnota's het dan gaat. Het stadsdeel houdt vast aan haar standpunt dat het bouwplan in overeenstemming is met de in het bestemmingsplan aangehaalde beleidsnota's (zie hoofdstuk 4 en 5 van de plantoelichting). b) Afwijkende bouwhoogte in de zin van de SV2040 vormt pas onderdeel van discussie vanaf een bouwhoogte van 30 meter. Het door adressant aangehaalde stuk tekst uit de SV2040 is met andere woorden voor dit bouwplan niet van toepassing. Voor de volledigheid bestrijdt het stadsdeel echter dat de bouwhoogte van 16,7 meter afwijkend is voor de omgeving, aangezien zelfs binnen hetzelfde bouwblok er panden aan zijn te wijzen met een vergelijkbare bouwhoogte, namelijk de panden aan de Jacob Obrechtstraat 62, 64, 66. De panden aan de Jacob Obrechtstraat 72 en 74 zijn zelfs hoger (zie ook de

c) P19/20: ondergronds bouwen dient alleen en hooguit mogelijk te worden gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid conform de uitgangspuntennotitie Ondergronds Bouwen. Het obp biedt een directe bouwtitel voor een omvangrijke ondergrondse parkeergarage met ten minste 12 parkeerplaatsen voor 6 appartementen. Waar er overigens in de buurt slechts één parkeervergunning per woonhuis wordt verstrekt. Adressant acht dit buitenproportioneel en in strijd met de goede ruimtelijke ordening. d) Hoewel de parkeergarage slechts ruimte mag bieden voor zes auto's komt er een garage die ruimte biedt voor tenminste tweemaal zoveel auto's. Door in het obp een enorme ondergrondse garage toe te staan wordt gehandeld in strijd met het door de stad en het stadsdeel gevoerde strikte beleid dat de aanleg van (ondergrondse) parkeerplekken en het aantal plekken beperkt tot één parkeerplek per woning. e) P25: Het DB heeft in 2004 het verzoek tot vrijstelling artikel 19, lid	verbeelding van BP MK). Ondanks dat de bouwhoogte in het bouwblok niet ongebruikelijk is, is in het bestemmingsplan opgenomen dat de bovenste bouwlaag terug dient te liggen ten opzichte van alle zijden van het hoofdgebouw. De hoofdmassa zal hiermee 13,1 meter hoog zijn met de terugliggende bovenste verdieping die 16,7 meter hoog wordt. Ook hiermee is geprobeerd de inpassing van de bouwhoogte in de omgeving zo goed mogelijk te waarborgen (zie ook hoofdstuk 2 en 3 van de plantoelichting). c) Zie paragraaf 4.3.4 van de plantoelichting. Het is bij bestemmingsplannen met een omvangrijk plangebied zinvol om kelders niet bij recht toe te staan. Bij het faciliteren van een herontwikkeling met een zeer beperkt plangebied kan het daarentegen juist ruimtelijk wenselijker zijn om kelders bij recht toe te staan, zoals in dit geval: ter bescherming en het mogelijk maken van tuinen op het nu volgebouwde achterterrein en om te voorkomen dat er geparkeerd wordt in de achtertuin. Er dient dan wel aangetoond te zijn dat de onderkeldering geen negatieve gevolgen heeft voor archeologie, grondwaterstand, bomen binnen het plangebied en bodem. Dat is hier het geval (zie o.a. bijlagen 4, 5, 6 en 8 uit de plantoelichting). De parkeervergunning waar adressant naar verwijst heeft met parkeren in de openbare ruimte te maken. De parkeerkelder ten behoeve van maximaal 12 parkeerplaatsen (artikel 5.2.3 onder c van de planregels) zorgt ervoor dat de (toekomstige) bewoners van de Banstraat 23-27 geen aanspraak meer kunnen maken op een parkeervergunning (in de openbare ruimte). De toename van parkeerplaatsen op eigen terrein heeft bovendien niet tot gevolg dat er parkeerplaatsen in de openbare ruimte onttrokken gaan worden. De parkeerdruk in de openbare ruimte wordt ontlast. Er is qua parkeerplaatsen en ruimtelijk gezien dus sprake van een verbeterde situatie ten opzichte van de bestaande situatie. d) In het obp is geregeld dat de kelder ruimte mag bieden voor maximaal 12 parkeerplaatsen en niet zes (zie artikel 5.2.3 onder c van de planregels). In de Parkeernota Zuid (2011) worden minimaal aantal parkeerplaatsen aan nieuwbouwplannen gesteld, maar geen maximum. Het stadsdeel verwacht conform de Parkeernota Zuid (2011) dat bij nieuwbouw het parkeren op eigen terrein (bij voorkeur) ondergronds opgelost moet worden. Dat is hier het geval. e) De hier aangehaalde weigering, betreft een weigering met afweging gebaseerd op een ander bouwplan ingediend door een andere aanvrager in 2004. In 2009,
---	--

2 WRO door ING Vastgoedontwikkeling geweigerd, waarin het DB heeft overwogen dat de maximale bouwhoogte 15,25 meter kan zijn. Van die bouwhoogte zal mede in het licht van het vertrouwensbeginsel in het obp uitgegaan moeten worden in plaats van 16,7 meter.	vijf jaar later, heeft het DB het inmiddels stopgezette ontwerpbestemmingsplan Banstraat 23-27 ter inzage gelegd, waarmee voor een ieder duidelijk is gemaakt dat het DB een bouwhoogte van 17,9 meter op deze locatie inpasbaar achtte. Voortschrijdend inzicht heeft er, mede vanwege de inspraak uit 2009, inmiddels toe geleid dat het DB nu van mening is dat 16,7 meter de maximaal toegestane bouwhoogte moet zijn op deze locatie. Zie ook antwoord 1.2.a.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
8. DB krijgt te ruime bevoegdheid om af te wijken In artikel 8 van het obp worden aan het DB te ruime bevoegdheden gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. Deze staan haaks op het gedetailleerd vastleggen van het obp zoals staat neergelegd op blz 3 van de plantoelichting. Het gaat om de volgende twee artikelen:	
a) Artikel 8 sub a sub 4 heeft tot gevolg dat de grens van het bouwvlak nog eens met twee meter kan worden overschreden ten behoeve van erkers uitkragingen, balkons etc. Deze mogelijke daktuinen en te realiseren balkons aan de achterzijde gaan ten koste van de privacy van de direct omwonenden.	a) Het stadsdeel is het met adressant eens dat de algemene afwijkingsregel artikel 8, onder a, sub 4 uit het obp tegenstrijdig is met het uitgangspunt om het bouwplan gedetailleerd vast te leggen in het bestemmingsplan. Deze regeling wordt uit het bestemmingsplan gehaald. Het bestemmingsplan wordt aangepast.
b) P26: Artikel 8, onder a, onder 3 heeft tot gevolg om nog eens met 1 meter af te wijken voor geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Dit gaat ten koste van de omwonenden en is niet in het belang van de goede ruimtelijke ordening.	b) Het stadsdeel is het met adressant eens dat de algemene afwijkingsregel artikel 8, onder a, sub 3 uit het obp tegenstrijdig is met het uitgangspunt om het bouwplan gedetailleerd vast te leggen in het bestemmingsplan. Deze regeling wordt uit het bestemmingsplan gehaald. Het bestemmingsplan wordt aangepast.
Conclusie:	a) Er wordt tegemoet gekomen aan zienswijzenummer 8. Deze zienswijze en specifiek het uitgangspunt om het bestemmingsplan gedetailleerd vast te leggen ten behoeve van het bouwplan, hebben ertoe geleid dat het stadsdeel Artikel 8 Algemene afwijkingsregels in zijn geheel uit het bestemmingsplan Banstraat 23-27 worden geschrapt.

	Het bestemmingsplan wordt aangepast.
9. geen maatschappelijk draagvlak a) Het obp heeft geen maatschappelijk draagvlak. Integendeel: de gehele buurt verzet zich tegen het obp. Daarvan getuigt (onder meer) het aantal van meer dan 550 ondertekende zienswijzen. Bestuur kiest ervoor het plan door te drukken, terwijl de gehele buurt nadrukkelijk tegen is. Dat maakt het obp maatschappelijk onuitvoerbaar. b) Het is oneerlijk dat bewoners van panden in de wijk geen juridisch-planologische medewerking verkrijgen wanneer zij kleine aanpassingen aan hun pand willen doen en het DB vergunningen weigert vanwege de monumentale status van de buurt en dat dezelfde bewoners nu worden geconfronteerd met het stadsdeel als 'supporter' van een buitenproportioneel groot appartementencomplex.	a) Het is bij het stadsdeel bekend dat het herontwikkelingsplan aan de Banstraat 23-27 gevoelig ligt bij de buurt. Dit is nogmaals bevestigd met de hoeveelheid zienswijzen die tegen het plan met de terinzagelegging van dit obp. Het is voor alle belanghebbenden in dit project, inclusief het stadsdeel, de omwonenden en ontwikkelende partij, een langdurig planproces geweest. De afgelopen jaren is door voornoemde partijen inzet getoond en pogingen gedaan om tot overeenstemming te komen, die wel degelijk tot aanpassingen in het bouwplan en bijstellingen in de juridisch-planologische kaders tot gevolg hebben gehad (zie antwoord 1.1.f, g en h, antwoord 1.2.a, antwoord 1.3.a en paragraaf 7.1 van de plantoelichting). De afweging in het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft hiermee in voldoende mate plaatsgevonden. b) De buurt heeft geen monumentale status, maar is aangewezen tot een buurt met bijzondere stedenbouwkundige waarde. Het BP MK en het kruimelgevallenbeleid (voor toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 2 Wabo) voorzien in een voor een ieder duidelijke kader waarbinnen de aanpassingen moeten passen om tot medewerking van het stadsdeel te kunnen leiden. In het geval van deze herontwikkeling is in deze Nota van Beantwoording al een aantal keren duidelijk gemaakt waarom de kaders uit het BP MK niet van toepassing zijn voor deze herontwikkeling en op welke wijze tot onderhavige juridisch-planologische kaders is gekomen voor deze herontwikkeling (zie o.a. antwoord 1.1.f, g en h, antwoord 1.2.a, c en antwoord 1.3.a). Het bouwplan past binnen het bestemmingsplan en wordt hiermee door het stadsdeel ruimtelijk inpasbaar bevonden.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast
10. financiële uitvoerbaarheid in verband met schadevergoedingen door verzakkingen vanwege onderkeldering a) Het is onduidelijk of de (financiële) uitvoerbaarheid van het obp is gegarandeerd. In het bijzonder vraagt adressant zich af of voldoende rekening is gehouden met het mogelijk aan omwonenden uit te keren schadevergoedingen in verband met	a) Als er goed wordt gebouwd, treedt er geen schade op, alhoewel dit in het kader van het bestemmingsplan niet relevant is. Zie verder antwoord 1.6.a en paragraaf 7.3 van de plantoelichting. Het obp blijft financieel uitvoerbaar op grond van de gesloten anterieure overeenkomst. Het stadsdeel is van mening dat er 'over all'

(onder meer) verzakkingen ten gevolge van de aanleg van de ondergrondse parkeergarage. Er wordt in de plantoelichting alleen over planschade gesproken en niet over schadevergoedingen, terwijl omwonenden de nodige (indirecte) planschade leiden vanwege de onder bezwaar 3 aangetoonde planologische verslechtering. b) In paragraaf 7.3 van de plantoelichting is te lezen dat Het Dagelijks Bestuur geen noodzaak ziet een exploitatieplan te laten vaststellen, omdat het kostenverhaal ‘anderszins verzekerd’ zou zijn. Artikel 6.24 lid 3 Wro verplicht het stadsdeel dat wanneer met de projectontwikkelaar een anterieure overeenkomst is afgesloten hiervan een kennisgeving gedaan moet worden door het Dagelijks Bestuur. Zulks is voor zover bekend tot op heden nog niet geschied. P27 c) P30: Voor elke mogelijke schade zullen de benadeelden het stadsdeel aansprakelijk stellen. Hierbij wordt gedacht aan constructieve consequenties van het realiseren van de nieuwbouw, zoals bijvoorbeeld verzakkingsschade, scheuren en wateroverlast in kelders, als ook planschade.	sprake is van een planologisch verbeterde situatie ten opzichte van de huidige kaders (zie antwoord 1.4.a). b) De anterieure overeenkomst was met de terinzagelegging van het obp nog niet gesloten, waardoor er toen nog geen kennisgeving heeft plaatsgevonden. Inmiddels is de overeenkomst gesloten en zijn de kennisgeving, alsmede de terinzagelegging van de zakelijke inhoud van de anterieure overeenkomst, gepubliceerd d.d. 19 april 2012 in de stadsdeelkrant en op de stadsdeel website, zoals bedoeld onder 6.24 lid 3 Wro. De kosten zijn hiermee op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins verzekerd. c) Indien een belanghebbende meent planschade te ondervinden vanwege een nadelige planologische wijziging, in dit geval het nieuwe bestemmingsplan, dan kan de belanghebbende een planschadeclaim (planschadeverzoek) indienen bij de gemeente om tegemoetkoming in de schade te verzoeken. Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan niet meer kan worden gewijzigd door middel van een uitspraak door Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voorts dient een verzoek om planschade binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden te worden ingediend. Schade die veroorzaakt zou worden door de uitvoering van de herontwikkeling valt hier echter niet onder, hiervoor zullen de benadeelden zich moeten richten tot de ontwikkelende partij dan wel de aannemer. Zie ook antwoord 1.6.a.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
11. In strijd met welstandsnota Oud Zuid a) De door de projectontwikkelaar beoogde nieuwbouw welke door het obp wordt mogelijk gemaakt is in strijd met de Welstandsnota Oud Zuid nu het voor het gebied geformuleerde criterium is dat de oorspronkelijke architectonische karakteristiek uitgangspunt moet	a) Nieuwbouwplannen in Zuid worden altijd voorgelegd aan de CWM IIb. Dit is een onafhankelijke commissie die bouwplannen op basis van de Welstandsnota Oud Zuid beoordeelt en adviseert, waar onder ook het ontwerp van Dam & Partners bijlage 10 van de plantoelichting. De laatste keer dat dit ontwerp ter advisering is

zijn. b) P28: de locatie valt in zone B als onderdeel van de De Lairesebuurt. Voor deze zone geldt als uitgangspunt de handhaving van de ruimtelijke structuur en van het historische straatbeeld. Er kan niet worden gesteld dat met dit bouwplan de bouwhoogte wordt afgestemd op omringende bebouwing of dat het gebouw qua hoogte, massa, schaal en maatvoering binnen de ritmiek van de bestaande gevelwanden of de verdiepingshoogte van de belendende panden, zoals op p43 van de Welstandsnota Oud Zuid staat. Het plaatsen van een dergelijk gebouw werkt detonerend in de omgeving. De argumentatie voor het toestaan van een dergelijke bebouwing in deze omgeving is volstrekt onvoldoende.	voorgelegd aan de CWM IIb is d.d. 30 november 2011 geweest. Het CWM IIb heeft ondanks dat het ontwerp architectonisch afwijkt van de oorspronkelijke karakteristiek van de omgeving toch geadviseerd geen bezwaar te hebben tegen dit plan en “ziet de verdere uitwerking met vertrouwen tegemoet”. Het advies van CWM IIb wordt toegevoegd als bijlage van de plantoelichting in het bestemmingsplan (zie bijlage 13 van de plantoelichting). b) Voor zover een bouwplan past binnen het regime van het geldende bestemmingsplan, mag dit niet door Welstand te niet worden gedaan. Aanvullend is het stadsdeel van mening dat dit bestemmingsplan een beter werkbaar kader oplevert dan de vigerende kaders en tot maten van bebouwing leidt dat kwalitatief en kwantitatief beter is afgestemd op huidige maatstaven en past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Verder zie antwoord 1.1.d, antwoord 1.4.a, antwoord 1.11.a en antwoord 7.1.
Conclusie:	De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met een bijlage: het verslag van CWM d.d. 30 november 2011. Het bestemmingsplan wordt (inhoudelijk) niet aangepast
12. in strijd met woonvisie 2008-2012 a) Speerpunt van de gemeente is het stimuleren van het aanbod van middensegment woningen, het behoud van gemengdheid en het behoud van oude kleine woningen. Hier voldoen de bestaande te slopen panden aan.	a) Zie paragraaf 4.2.4 in de plantoelichting. Voor wat betreft woningdifferentiatie is het stadsdeel van mening dat de appartementen wel degelijk een aanvulling zijn op de bestaande type woningen in de omgeving die nu voor een deel uit grondgebonden woningen bestaan. Appartementen met een dergelijk grote oppervlakte komen in Amsterdam, alsmede in Zuid, niet veel voor. Bovendien zal het aantal woningen op deze locatie toenemen van drie naar zes. In een zeer gesloten woningmarkt als die van Amsterdam is een toename in het woningaantal altijd positief, mits passend binnen de stedenbouwkundige

b) Het obp is in strijd met de Woonvisie 2008-2012 aangezien in de directe omgeving van het plangebied voldoende woningen in het luxere segment beschikbaar zijn en met het obp niet voldaan wordt aan de doelstelling van de Woonvisie 2008-2012 om voldoende aanbod voor lagere inkomensgroepen te bieden (bij nieuwbouw streven naar een gemiddelde van 30% aan sociale huurwoningen) c) P29: Er blijkt nergens uit dat enige behoefte is aan luxe appartementen.	structuur van de omgeving. b) Voldoende betaalbare woningen aanbieden voor de lagere inkomensgroep is inderdaad een belangrijke doelstelling voor Stadsdeel Zuid. Het gemiddelde streven bij nieuwbouw is 30% aan sociale huurwoningen toe te voegen. Het is een streven waarbij per nieuwbouwplan een afzonderlijke afweging wordt gemaakt. De bestaande woningen betreffen momenteel geen sociale huurwoningen, waardoor deze niet gecompenseerd hoeven te worden. Het gaat in dit nieuwbouwplan om luxe woningen, maar dan wel van een aanvullend woningtype en bovendien worden drie extra woningen ten opzichte van de actuele situatie toegevoegd (zie verder antwoord 1.12.a). c) Er is in de gemeente Amsterdam en stadsdeel Zuid een algehele krapte in de woningmarkt, dus ook aan luxe appartementen. Luxe appartementen zijn o.a. geschikt voor gezinnen. “Gezinnen” betreffen één van de specifieke doelgroepen waar de huisvestingsaandacht van de gemeente en stadsdeel Zuid extra naar uitgaat.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
13. het obp staan privaatrechtelijke belemmeringen in de weg a) P30: ingevolge artikel 5:50 BW is het verboden om binnen twee meter van de grenslijn van het erf, vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht hebben. Het bordes behorend bij de penthouse op de vijfde bouwlaag geeft immers aan de zuidoostelijke zijde rechtstreeks uitzicht op het belendende erf van de woning aan de Nicolaas Maesstraat 138. b) P30: Ook zullen krachtens artikel 8 lid a sub 4 op de bebouwing op de gronden met een tuin bestemming, balkons of soortgelijke werken kunnen worden gerealiseerd. c) P30: Daarnaast wordt een privaatrechtelijk belemmering gevormd door het bepaalde in de (van toepassing zijnde) erfpacht uitgiftevoorwaarden, luidende dat de binnentuinen in stand dienen te worden gehouden als tuin.	a) In het bouwplan is reeds rekening gehouden met artikel 5:50 Burgerwetboek en hiermee de genoemde afstanden van twee meter ten opzichte van de grenslijn van het erf. Bij een aanvraag omgevingsvergunning zal er meer op detailniveau hierop getoetst worden. In het kader van het bestemmingsplan is het echter niet relevant. b) Zie antwoord 1.8.a. Dit artikel zal uit het bp worden gehaald. c) Met het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan vanwege een verzoek tot bestemmingswijziging (in dit geval de herontwikkeling) zal de gemeente een nieuw erfpachtcontract gebaseerd op deze nieuwe planologische maatregel met de ontwikkelende partij sluiten. De door adressant aangehaalde erfpachtuitgifte voorwaarden zullen worden vervangen door nieuw op te stellen erfpacht

	voorwaarden en zijn dan niet meer van toepassing. Dit is echter in het kader van het bestemmingsplan niet relevant.
Conclusie:	Het stadsdeel komt tegemoet aan hetgeen in zienswijze 1.13.b wordt verwoord. Artikel 8, onder a, sub 4 zal uit de planregels worden verwijderd. Het bestemmingsplan wordt aangepast.

Adressant 2

N.B.: veruit het allegrootste deel van de door deze adressant ingediende zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze zoals ingediend door Adressant 1. Voor de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de beantwoording op Adressant 1. Voor zover deze adressant 2 echter nog aanvullende bezwaren heeft geformuleerd, worden deze in onderstaand overzicht omschreven en beantwoord door het stadsdeel.

Zienswijze	Antwoord Stadsdeel Zuid
1. Circa de helft van de achtertuin kan door het obp worden begrensd door een blinde muur van 16,7 meter, terwijl nu voor minder dan de helft van de tuin begrensd wordt door een muur van circa 6,5 m hoog en circa 2,27 meter diep. De geprojecteerde muur wordt aldus niet alleen hoger, maar komt ook een stuk dieper te liggen.	Het stadsdeel is van mening dat dit bestemmingsplan een beter werkbaar kader oplevert dan de vigerende kaders en tot maten van bebouwing leidt dat kwalitatief en kwantitatief beter is afgestemd op huidige maatstaven en past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Zie verder antwoord 1.4.a en antwoord 7.1
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast
2. Voorts geldt ingevolge het ontwerpbestemmingsplan dat parallel aan de achtertuin van adressant een blinde muur van 3,15 meter kan worden geplaatst.	Op dit moment staat er al een muur, aangezien het achterterrein volgebouwd is. Conform de nieuwe kaders zal de achteruitbouw in de tuin maximaal 3,15 meter hoog worden. Dit betreft een verbeterde situatie vergeleken met wat nu planologisch conform het vigerende bestemmingsplan Museumplein e.o. mogelijk is gemaakt, namelijk dat er een binnenplanse ontheffing is opgenomen om het achterterrein met 100% vol te bouwen met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter met een kapverplichting.

Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast
3. De algemene afwijkingsregel van artikel 8 lid 4 van de planregels heeft tot gevolg dat de grens van het bouwvlak nog eens met 2 meter kan worden overschreden ten behoeve van balkons erkers etc., zodat het appartementencomplex de achtertuin van Homan van der Heide grotendeel kan en (als het aan de projectontwikkelaar ligt) zal begrenzen. Deze balkons zullen zich dermate dicht op de achtertuin van adressant bevinden dat het verlies aan privacy aanzienlijk zal zijn. Daarbij biedt de algemene afwijkingregel van artikel 8 lid 3 van de planregels nog de mogelijkheid om tbv “geringe afwijkingen” met 1 meter af te wijken van de bepalingen in het obp. Adressant is van mening dat deze algemene afwijkingregels te ruim zijn geformuleerd en in strijd zijn met beoogde gedetailleerde karakter van het obp (met verwijzing van bezwaar 8).	Zie antwoord 1.8.a en b
Conclusie:	• Zowel artikel 8, onder a, sub 3 als artikel 8, onder a, sub 4 zullen uit de planregels worden geschrapt. Het bestemmingsplan wordt aangepast.
4. De planregels van het obp laten thans in het midden of bovenop de bebouwing op de gronden met thans een tuinbestemming nog een tuin of terras mag worden gerealiseerd. Een tuin of terras boven voormelde bebouwing zou tot een enorme aantasting van de privacy van adressant leiden. Neem verbod op om het bouwen van tuinen en/of terrassen op de hiervoor bedoelde bebouwing.	Zie antwoord 2.3 Indien een aanvraag omgevingsvergunning bij het stadsdeel binnenkomt in strijd met het bestemmingsplan, waarvoor geen binnenplanse ontheffing in het bestemmingsplan mogelijk is, dan zal de aanvraag getoetst worden aan het kruimelgevallen-beleid (voor toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 2 Wabo). Dit kan dus bijvoorbeeld voor een dakterras op een uitbouw gelden. In hoeverre een aanvraag wel/niet past binnen dit beleid maakt of het stadsdeel wel/niet medewerking gaat verlenen. Dit toetsingskader geldt voor een ieder en hierdoor kan er in het kader van het evenredigheidsbeginsel geen verbod opgenomen worden. In de periode voordat er daadwerkelijk tot het verlenen van een omgevingsvergunning wordt overgegaan, is er ook een periode waarin een belanghebbende een zienswijze tegen de verlening kenbaar kan maken.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt op grond van antwoord 2.3 aangepast
5. Het is waarschijnlijk dat bij de uitvoering van het obp de beplanting en bomen in de achtertuin zullen moeten worden	Zie antwoord 1.6.a.

gekapt. Hieronder bevindt zich ten minste één monumentale boom.	
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast
6. Het vrije uitzicht vanuit het duurzaam en tegen aanzienlijke kosten aangelegde dakterras van adressant zal aanzienlijk worden belemmerd en een vermindering van privacy zal plaatsvinden.	Zie antwoord 1.4.a. Indien een belanghebbende meent planschade te ondervinden vanwege een nadelige planologische wijziging, in dit geval het nieuwe bestemmingsplan, dan kan de belanghebbende een planschadeclaim (planschadeverzoek) indienen bij de gemeente om tegemoetkoming in de schade te verzoeken. Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan niet meer kan worden gewijzigd door middel van een uitspraak door Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voorts dient een verzoek om planschade binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden te worden ingediend.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast
7. De leefkwaliteit van adressant(en) wordt met het OBP ingrijpend aangetast. Adressant wijst erop dat blijkens de plantoelichting van het obp op geen enkele wijze rekening lijkt te zijn gehouden met de belangen van de (direct) omwonenden. Hiermee is het obp in strijd met het evenredigheidsbeginsel.	Zie antwoord 1.1.h.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast
8. Adressant is er bij de aankoop van de woning in 2006 uitgegaan van de onherroepelijke beschikking van 29 september 2004, waarin het DB heeft besloten niet over te gaan tot het verlenen van vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO (oud). Bij de weigering heeft een belangrijke rol gespeeld dat bij uitvoering van het ingediende bouwplan de privacy van omwonenden op onaanvaardbare wijze zou verslechteren. Uit het voormelde besluit kan tevens de maximale bouwhoogte van 15,25 meter afgeleid worden, welke in het obp wordt overschreden (tot 16,7 meter). Het is in strijd met het zorgvuldigheids-, het motiverings- en het vertrouwensbeginsel hier ongemotiveerd van af te wijken.	Zie antwoord 1.7.e.

Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast

Adressant 3

N.B.: veruit het allegrootste deel van de door deze adressant ingediende zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze zoals ingediend door Adressant 1. Voor de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de beantwoording op Adressant 1. Voor zover deze adressant 3 echter nog aanvullende bezwaren heeft geformuleerd, worden deze in onderstaand overzicht omschreven en beantwoord door het stadsdeel.

Zienswijze	Antwoord Stadsdeel Zuid
1. Door het obp kan achter de achtertuin een blinde muur van 3,15 meter hoog worden geplaatst, terwijl op dit moment de gehele achterkant van de tuin begrensd wordt door een muur van 2,10 meter. Gelet op het feit dat het terras van cliënten aan de achterzijde van de tuin is gevestigd, zal sprake zijn van vermindering van daglicht.	Zie antwoord 1.4.a & c, antwoord 7.1 en antwoord 2.2
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast
2. Ook zullen bij de uitvoering van het obp de beplanting en de bomen aan de achterzijde van de achtertuin moeten worden gekapt of zullen worden beschadigd. Momenteel is diverse beplanting op de erfscheiding over de gehele breedte van de tuin aanwezig, welke beplanting van grote waarde is in verband met de privacy van adressant.	Zie antwoord 1.6.a.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast
3. Adressant heeft op de begane grond van zijn woning een eigen praktijk. Het obp heeft tot gevolg dat de privacy van de cliënten van adressant aanzienlijk zal worden beperkt.	Het stadsdeel ziet niet in dat de bedrijfsvoering van adressant vanwege de herontwikkeling onevenredig wordt beperkt. Zie antwoord 1.4.a & c en antwoord 1.13.a.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast

4. Het vrije uitzicht van het door adressant op basis van een vergunning gerealiseerde dakterras zal worden belemmerd.	Zie antwoord 1.4.a. Indien een belanghebbende meent planschade te ondervinden vanwege een nadelige planologische wijziging, in dit geval het nieuwe bestemmingsplan, dan kan de belanghebbende een planschadeclaim (planschadeverzoek) indienen bij de gemeente om tegemoetkoming in de schade te verzoeken. Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan niet meer kan worden gewijzigd door middel van een uitspraak door Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voorts dient een verzoek om planschade binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden te worden ingediend.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast

Adressant 4

N.B.: veruit het allegrootste deel van de door deze adressant ingediende zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze zoals ingediend door Adressant 1. Voor de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de beantwoording op Adressant 1. Voor zover deze adressant 4 echter nog aanvullende bezwaren heeft geformuleerd, worden deze in onderstaand overzicht omschreven en beantwoord door het stadsdeel.

Zienswijze	Antwoord Stadsdeel Zuid
1. Op de begane grond van het pand op het perceel aan de Lairesestraat 51 wordt een notarispraktijk gevoerd. Op de eerste en tweede etage wordt het pand bewoond door adressant. Het OBP heeft tot gevolg dat de achtertuin van adressant volledig kan worden begrensd door een hoge blinde muur van 16,7 meter. In vergelijking tot het vigerende bestemmingsplan betekent dit dat deze muur aanzienlijk dicht bij het pand adressant kan worden gebouwd. Dit veroorzaakt een grote vermindering van zon- en daglicht, hetgeen tevens blijkt uit een naar aanleiding van een eerder door dezelfde projectontwikkelaar opgesteld bouwplan en bezonningsonderzoek. Ook zal door het obp de privacy van adressant worden verminderd. Voor adressant geldt derhalve dat het obp een aanmerkelijke vermindering van het leefgenot tot	Zie antwoord 1.4.a. De hoofdbouw zal dicht bij het pand kunnen worden gebouwd, maar op een aanvaardbare afstand van meer dan twee meter ten opzichte van het belendende perceel van adressant. Ook de schaduwwerking dat optreedt vanwege de nieuwbouw is aanvaardbaar (zie antwoord 1.4.c en bijlage 9 van de plantoelichting). Het is op grond van het nieuwe bestemmingsplan, in tegenstelling tot wat adressant stelt, niet toegestaan de hoofdbouw van 16,7 meter tegen het belendende perceel van adressant te bouwen (zie verbeelding van het bestemmingsplan). Enkel bebouwing van maximaal 3,15 meter hoog is tegen het belendende perceel van adressant mogelijk, namelijk ten behoeve van de toegang tot de parkeerkelder. Deze bouwhoogte van 3,15 meter is een verbetering ten opzichte van wat op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds aan bebouwing is toegestaan (zie ook antwoord

gevolg kan hebben.	2.2). Indien een belanghebbende meent planschade te ondervinden vanwege een nadelige planologische wijziging, in dit geval het nieuwe bestemmingsplan, dan kan de belanghebbende een planschadeclaim (planschadeverzoek) indienen bij de gemeente om tegemoetkoming in de schade te verzoeken. Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan niet meer kan worden gewijzigd door middel van een uitspraak door Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voorts dient een verzoek om planschade binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden te worden ingediend.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast
2. Ook heeft het obp tot gevolg dat de beplanting moet worden gekapt.	Zie antwoord 1.6.a.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast

Adressant 5	
Zienswijze	Antwoord Stadsdeel Zuid
1. Het vertrouwensbeginsel	
a) Toen adressant in het voorjaar van 2008 de afweging moest maken het huis te kopen is hen de onherroepelijk beschikking van het DB uit 2004 ter hand gesteld, Weigering Vrijstelling artikel 19 lid 2 Wro. In het kader van een door ING Vastgoed Ontwikkeling BV bij het stadsdeel ingediend vrijstellingsverzoek heeft het DB toen vastgesteld dat de maximale bouwhoogte 15,25 meter is. In het obp zal dan ook van een maximale bouwhoogte van 15,25 meter moeten worden uitgegaan.	a) Zie antwoord 1.7.e.
b) In het najaar 2008 vernam adressant dat er opnieuw	b) Zie antwoord 1.7.e.

nieuwbouwplannen waren voor het perceel Banstraat 23-27. Adressant is medegedeeld door een medewerker van afdeling Vergunningen van het stadsdeel dat de randvoorwaarden in de hierboven beschreven weigering onverminderd van toepassing blijven. Aanvullend meldde de medewerker dat de daklijst maximaal 13,8 meter hoog mag zijn en dat het gebouw een schuine kap moet krijgen. De tuinen mogen tot maximaal 3,5 meter bebouwd worden, mits daarvoor een vrijstelling wordt ontvangen en dat geldt ook voor het gedeelte Tuinen II ten noorden van het perceel.	
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast
2. het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel a) In de Startnotitie van november 2008 is melding gemaakt van een bezonningsprofiel. Hier wordt gemeld dat op 6 mei om 14u de tuin van De Laïressestraat 51 volledig in de schaduw zijn, maar dat is een kantoor en dus – zo meent het stadsdeel - kan daar aan voorbij worden gegaan, terwijl er op de eerste en tweede verdieping wel degelijk door de eigenaar wordt gewoond. En is het niet de teneur binnen het stadsdeel dat vele panden, waarin nu kantoren zijn gevestigd woonhuizen worden? b) Daarnaast is op 6 mei om 15u de tuin van adressant volledig in de schaduw. Nu is er zowel in de zomer als in de winter sprake van veel licht aan de tuin zijde van het huis. De kinderen spelen graag in de tuin en er komt veel licht aan de achterzijde van het huis binnen. Door de voorgenomen bebouwing zal de tuin op 6 mei vanaf 15u veranderen in een schaduwtuin en ook voor 6 mei zal er sprake van schaduw zijn. Door het wonen aan de De Laïressestraat waar er veel luid verkeer is, is adressant erg gericht op de rustige achterzijde van het huis. Er wordt hier aan voorbij gegaan wat leidt tot schending van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel. De gemeente moet het obp zorgvuldig	a) In het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt (2011; BP MK) is de woonfunctie aan de De Laïressestraat 51 mogelijk gemaakt. Het stadsdeel gaat niet voorbij aan het feit dat er op dit adres gewoond wordt. Het bezonningsprofiel waarnaar wordt verwezen is gebaseerd op een achterhaald bouwplan. Inmiddels is in bijlage 9 van de plantoelichting de actuele schaduwstudie te lezen waar het stadsdeel vanuit gaat. Hier wordt een vergelijking gemaakt tussen de kaders uit het Museumplein e.o. (1988) en het nieuwe bestemmingsplan. Dit wijst uit dat er voor de De Laïressestraat 51, in bepaalde periodes van het jaar een behoorlijke schaduwwerking uitgaat vanwege de toegestane bouwmassa's in beide planologische regelingen, echter ruimschoots aanvaardbaar volgens de lichte TNO-norm voor voldoende bezonning (zie antwoord 1.4.c). De verschillen tussen de nieuwe en vigerende kaders zijn qua bezonning marginaal. b) Zie antwoord 1.4.a & c en antwoord 5.2.a

voorbereiden, zodat een juist beeld van de feiten en omstandigheden ontstaat op grond waarvan het besluit genomen kan worden. In dit geval heeft de gemeente onvoldoende kennis vergaard omtrent de feiten en de af te wegen belangen. De conclusie dat de nieuwbouw geen bezwaarlijke schaduwwerking heeft, is onzorgvuldig genomen, berust op onvoldoende motivering en is onjuist.	
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast
3. het evenredigheidsbeginsel a) De voorgenomen nieuwbouw doet onevenredig afbreuk aan de leefkwaliteit van de direct omwonenden (met name van de eindwoningen van de De Lairesestraat en de Nicolaas Maesstraat, en schoolkinderen van de Nicolaas Maesschool. De hoogte en het volume van het voorgenomen gebouw zal leiden tot onaanvaardbare schaduwwerking voor de omliggende huizen en tuinen. Als gevolg van het verhoogde gebouw aan de zuidwestzijde van het schoolplein zal de zon en zonlichttoevoer afnemen en daardoor afbreuk doen aan de functie van het schoolplein door afkoeling en toegenomen klankweerskaatsing. Verder zal door de grote hoogte en het dichtbouwen van het blok de open sfeer van het schoolplein worden aangetast. b) Verontrustend is dat het plan volledig aansluit op de wensen van de Projectontwikkelaar en dat er naar argumenten van omwonenden en belanghebbenden door het DB niet geluisterd wordt. Er is hier sprake van kennelijke onredelijkheid en strijd met het evenredigheidsbeginsel, nu het stadsdeel bij afweging van de in aanmerking komende belangen in redelijkheid niet tot goedkeuring van het obp had kunnen komen. De voor omwonenden nadelige gevolgen van het besluit zijn onevenredig bezwarend in verhouding tot het met de goedkeuring te dienen doel, waarbij het doel ook bereikt kan worden zonder, dan wel met minder nadelige gevolgen voor omwonenden en schoolkinderen.	a) Zie antwoord 1.4 en 1.5. b) Zie antwoord 1.1.f, g & h, antwoord 1.3.a, antwoord 1.4.a en c, antwoord 1.5.a en antwoord 1.9.a.

Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast
4. De inhoud van de zienswijze van adressant 1 dient als hierbij ingelast te worden beschouwd.	Zie alle antwoorden op adressant 1.
Conclusie:	Zie conclusies op de antwoorden op adressant 1
5. Voor elke mogelijke schade aan de woning van adressant stelt adressant het stadsdeel aansprakelijk. Hierbij wordt onder meer gedacht aan constructieve consequenties van het realiseren van de nieuwbouw, als ook de waardevermindering van het huis van adressant.	Zie antwoord 1.10.c
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast

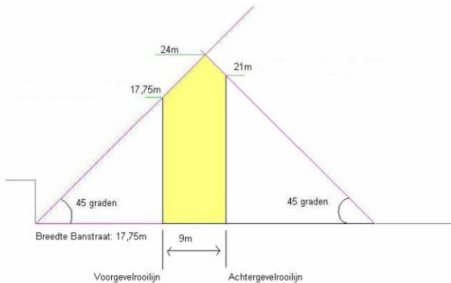
Adressant 6	
Zienswijze	Antwoord Stadsdeel Zuid
1. Enkel privébelang van ontwikkelaar wordt gefaciliteerd De meest fundamentele fout is, dat het plan het private belang van één projectontwikkelaar tot uitgangspunt neemt, in plaats van het publieke belang. Er geldt een recent bestemmingsplan voor de gehele omgeving, dat een referentiekader vormt, en voor de percelen Banstraat 21-27 geldt nog het BP Museumplan e.o. Een nieuw bestemmingsplan voor deze percelen moet dus berusten op een zorgvuldige en inzichtelijke vaststelling van de wenselijkheid om de bestaande bestemming al dan niet te wijzigen, of aan te passen aan het omringende bestemmingsplan. Zulks een vaststelling ontbreekt.	Zie paragraaf 1.1 van de plantoelichting wat de aanleiding is tot het actualiseren van de huidige kaders en paragraaf 7.1 hoe er met participatie is omgegaan. Zie verder antwoord 1.1.g en h, antwoord 1.2.a, antwoord 1.3.a, antwoord 1.4.a & c en antwoord 1.9.a.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast
2. Monument Er lopen drie serieuze aanvragen om het bestaande gebouw uit 1918 op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen, ondersteund door	Het DB heeft op 18 oktober 2011 reeds besloten de panden niet aan te wijzen tot gemeentelijk monument en de basisorde te handhaven. Het DB is het bevoegde gezag om panden aan te wijzen tot gemeentelijk monument. Dit besluit blijft staan,

de conclusie van de Welstandscommissie, dat het gebouw vanwege de opmerkelijke typologie en de beeldbepalende ligging wel voor de stad behouden zou moeten blijven (advies d.d. 22 september 2011). Zolang op die aanvragen niet definitief is beslist, behoort de besluitvorming daarover niet doorkruist te worden door een nieuw bestemmingsplan dat uitdrukkelijk en uitsluitend gericht is op sloop van het bestaande gebouw en totaal afwijkende nieuwbouw.	mede omdat de aanvullende adviezen afgegeven door BMA en CWM IV in maart 2012 geen aanleiding hebben gevormd om van dit besluit af te wijken. Verder zie antwoord 1.1.a, b en c.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast
3. Bouwmassa a) Het bestemmingsplan wil toegeven aan het verlangen van de projectontwikkelaar om een veel massaler en dus lucratiever gebouw neer te mogen zetten dan onder het vigerende bp is toegestaan. Het DB heeft aan de Commissievergadering R&W van 27 april 2011 de gegevens verstrekt waaruit volgt dat het theoretisch maximaal toelaatbare nieuwbouwwolume thans 4.800m ³ zou belopen. De desbetreffende berekening is op 2 mei 2011 per mail aan alle betrokkenen toegestuurd ter controle en in orde bevonden. b) Het gebouw uit 1918 heeft alleen de bestemming “woondoeleinden” (met uitzondering van de eerste bouwlaag te gebruiken voor een autoherstelinrichting). Het gehele omringende terrein heeft de bestemming Tuinen II, hetgeen betekent dat ingeval van sloop daar niet meer gebouwd mag worden, maar de oorspronkelijk reeds verplichte tuinen moet worden teruggebracht. De latere (illegaal aangebrachte) bebouwing in die tuinen mag krachtens artikel 16 van het bestemmingsplan 1988 (overgangsbepalingen) uitsluitend (gedeeltelijk) worden vernieuwd of veranderd, mits daarvoor geen grotere afwijking van het plan ontstaat. Nieuwbouw is daar niet toegestaan, evenmin als een ondergrondse parkeergarage. c) Het genoemde theoretische maximum is niet realiseerbaar, omdat alle betrokkenen het erover eens zijn dat dat een wanstaltig gebouw zou opleveren. De projectontwikkelaar zou dus al zeer bevoordeeld worden als hij door een nieuw bestemmingsplan in staat zou worden gesteld om ter plaatse nu wel een volume van	a) Op grond van de huidige kaders is strikt genomen veel meer bouwwolume toegestaan dan de nieuwe kaders. Zie antwoord 1.3.a. en antwoord 1.4.a. b) Zie antwoord 1.1.a, antwoord 1.3.a, b,c, antwoord 1.4.a en antwoord 1.7.c. c) Zie antwoord 1.1.a, antwoord 1.2.a en antwoord 1.3.a.

4.800m3 effectief vol te bouwen. d) Het bestemmingsplan staat een bouwvolume van 7.662m3 toe, nog afgezien van de overschrijdingen die dan toegestaan zouden kunnen zijn of worden. De berekening van het volume volgt uit de maten die in de verbeelding van het ontwerp zijn vermeld en die nader gespecificeerd zijn in de bouwmassa-tekening d.d. 10-10-2012 die door het stadsdeelbestuur is verstrekt. Van dit bouwvolume zou 5.776 m3 bovengronds worden gerealiseerd. In de bijlage 10 van het obp zijn tekeningen gevoegd dat door het obp gefaciliteerd zou worden. In dat geval krijgt het uitwendige gebouw een volume van maar liefst 8.086m3, waarvan 5.987 m3 bovengronds (plus nog 7m3 liftopbouw). Op blad 3.01 van het bouwplan uit bijlage 10 staat vermeld dat de inhoud van de te realiseren woningen $4.656,1 + 817,2 = 5.473,4$ m3 zou zijn (incl liftopbouw). Dit is echter een irrelevante meting, waar het gaat om het bepalen van de massaliteit van de buitenkant van het gebouw in zijn omgeving en met name op de plaats, waar met zorg het bouwblok half-open was gelaten. Het belangrijkste verschil tussen die woning-inhoud en de uitwendige meting ligt in het niet meetellen van het uitstekende dak en de bordessen daaronder. e) De verbeelding van het obp staat het uitkragen van het dak buiten de wanden van de bovenste woning niet toe, maar kennelijk is het DB van plan die beperking te ontcrachten door op grond van de algemene afwijkingsregels in artikel 8 van de regels, vergunning te verlenen voor bouwen met de genoemde omvang van 8.086 m3. f) Dit alles is in strijd met het ter plaatse geldende beleid, zoals verwoord onder meer in de Keuzenotitie van juli 2008 en in het recente bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt.	d) Zie antwoord 1.3.a. e) Zie antwoord 1.3.a en antwoord 1.8 f) Zie antwoord 1.2.a.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt op basis van antwoord 1.8, zoals genoemd onder 6.3.e, aangepast
4. Beleid a) Reeds in de toelichting op het bestemmingsplan Museumplein e.o. 1988 is opgenomen de uitdrukkelijke bedoeling om de	a) Zie antwoord 1.3.a en hoofdstuk 3 van de plantoelichting. Het doortrekken van de voorgevelrooilijn in lijn met de belendende percelen wordt als een

stedenbouwkundige structuur van het plangebied te handhaven, waartoe de rooilijnen van de bestaande opgaande bebouwing in het bestemmingsplan. b) De Amsterdamse Raad voor de Stedenbouw heeft in 1978 al geadviseerd de hele omgeving van het Museumplein tot beschermd stadsgezicht te verklaren. c) P 8/9: In het cultuurhistorische advies van het BMA staat over bouwhoogte in het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt (BP MK) vermeld dat en waarom de bewust open gelaten ruimtes op de kop van bouwblokken in deze buurt zoveel mogelijk opengehouden moet worden. d) P25 is geadviseerd om de maximale hoogte van de bijbehorende panden in bouwblok AH32 aan de De Lairessestraat vast te stellen op de bestaande hoogte per pand, en voor de hoogtes per blok de naoorlogse school op de hoek van de Nicolaas Maesstraat (13,2 resp 14,9meter) als (maximum)maatgevend aan te houden, met inachtneming van het verschil tussen kap en goothoogte. Volgens deze uitgangspunten zouden de goot- en nokhoogten voor de banstraat 23-27 moeten worden vastgesteld op 6,6 meter resp 11,6 meter, danwel op 13,2 resp. 14,9 meter dan wel iets daartussen. Maar in geen geval is verdedigbaar de goothoogte van 15,6 resp bouwhoogte van 16,7m zoals nu in het obp. e) In de keuzenotitie staat opgenomen als belangrijk uitgangspunt: dat het open en groene karakter van de binnentuinen behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt; uitbreiding van bebouwing in de binnentuinen is niet wenselijk. Als er goede redenen zijn om het Bangarage niet als gemeentelijk monument te behouden, is een bouwaanvraag voor nieuwbouw met ondergrondse parkeergarage de uitgelezen gelegenheid, het groen terug te brengen in de tuin. Dan kan het ooit illegaal in de tuin gerealiseerde bouwvolume van 1600m3 naar het souterrain/de parkeergarage worden verwezen, zodat de eigenaar geen verkregen rechten op een te groot bouwvolume verliest.	stedenbouwkundig verantwoorde oplossing beschouwd, waardoor de straatwand op een stedenbouwkundig logische wijze wordt afgemaakt. b) Het Museumkwartier waarbinnen het plangebied valt, is tot op heden niet aangewezen tot beschermd stadsgezicht en tevens bestaat er geen formeel verzoek en/of advies van BMA om dit wel te doen. c) Zie antwoord 1.1.c en 1.2.a. d) Zie antwoord 1.1.d en e, antwoord 1.2.a en b, antwoord 1.7.b en antwoord 7.1. e) Het stadsdeel is het met adressant eens dat de herontwikkeling de uitgelezen gelegenheid is weer tuin op het achterterrein onbebouwd te laten. Zie antwoord 1.2.c, antwoord 1.3.c en antwoord 1.7.c.
--	---

Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast
-------------------	--

Adressant 7 (517x)	
Zienswijze:	Antwoord Stadsdeel Zuid:
1. Op die plaats moet niet hoger gebouwd worden dan het bestaande gebouw;	Adressant is van mening dat er niet hoger gebouwd moet worden dan het bestaande gebouw. De bestaande bebouwing, waarmee bedoeld wordt de huidige panden aan de Banstraat 23-27, heeft een goothoogte van 6,8 meter en een bouwhoogte van 11,6 meter. Op grond van de juridisch-planologische kaders die nu voor het plangebied gelden⁴, is het echter reeds toegestaan om ruimschoots hoger te bouwen dan de bestaande bebouwing, namelijk: • maximaal toegestane bouwhoogte aan de voorgevelrooilijn = 17,75 meter; • maximaal toegestane bouwhoogte aan de achtergevelrooilijn = 21 meter; • maximaal toegestane nokhoogte = 24 meter.  Op grond van het huidige bestemmingsplan kan dus hoger gebouwd worden dan de maximale bouwhoogte van 16,7 meter die in het obp wordt voorgesteld.

⁴ Voor het bepalen van de maximaal toegestane bouwhoogten van de hoofdbebouwing Banstraat 23-27 wordt de Bouwverordening toegepast, waar in het bestemmingsplan Museumplein e.o. (1988) in artikel 8 naar verwezen wordt. De bouwhoogten worden bepaald op basis van de straatbreedte vanaf de (nieuwe) rooilijn tot de overliggende erfafscheiding. Dit resulteert in drie verschillende bouwhoogten (zie onderstaand figuur).

	Deze bouwhoogten zijn tegenwoordig, hoewel geldend, stedenbouwkundig niet meer wenselijk. Deze kaders hebben er echter wel toe geleid dat de bestaande panden in de (directe) omgeving van de Banstraat 23-27 in het algemeen reeds hoger zijn dan de huidige panden aan de Banstraat 23-27. Dit in overweging nemende naast de afweging die het stadsdeel heeft gemaakt wat op deze specifieke locatie ruimtelijk en stedenbouwkundig goed inpasbaar wordt geacht, heeft opnieuw tot de conclusie geleid dat het stadsdeel van mening is dat er wel degelijk hoger gebouwd mag worden dan de 11,6 meter hoog van de bestaande panden aan de Banstraat 23-27. Verder heeft het stadsdeel de kaders zoals ter inzage is gelegd in het obp Banstraat 23-27 van 2009 ten opzichte van de nieuwe kaders ook naar beneden bijgesteld. Zie toelichting hierop antwoord 1.1. f.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
2. het bestaande bestemmingsplan schrijft voor dat in geval van nieuwbouw de tuin naast en achter het oude gebouw weer tuin moet worden; daar moet het stadsdeel zich aan houden.	Het stadsdeel heeft met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan Banstraat 23-27 een weloverwogen afweging moeten maken in hoeverre de vigerende juridisch-planologische kaders uit het bestemmingsplan Museumplein e.o. (1988) meegenomen moeten worden. Op het moment dat er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld, worden met andere woorden de bestaande juridisch-planologische kaders geactualiseerd tegen het licht van de huidige omstandigheden. Zoals in paragraaf 1.1 uit de plantoelichting van het obp vormen een aantal redenen, oftewel omstandigheden, aanleiding om tot een actualisering te komen van de bestaande juridisch-planologische kaders. In antwoord 1 is al aangegeven dat het obp o.a. qua bouwhoogte tot een beter werkbaar en actueel ruimtelijk kader zal leiden. Aanvullend zal er met de nieuwe bouwkaders een veel groter deel van de percelen onbebouwd blijven dan nu het geval is. Dit sluit aan bij de uitgangspunt van het stadsdeel dat tuinen bij voorkeur open moeten blijven. Zie verder antwoord 1.3.c en 1.4.a.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
3. ik ben het met de Welstandscommissie eens, dat het bestaande gebouw uit 1918 voor de stad behouden moet blijven, vanwege de beeldbepalende ligging en de opmerkelijke typologie (de unieke combinatie van koetshuis, autogarages en royale dienstwoningen, behorend bij herenhuizen aan de De	Zie antwoord 1.1.a, b & c en antwoord 1.4.a.

Lairessestraat).	
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
4. de huidige bestemming, kleinschalige studio's en bovenwoningen dragen meer bij aan een plezierig leefklimaat dan het ontworpen flatgebouw	Zie antwoord 1.3.e.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
5. als er toch nieuwbouw komt dan niet meer dan drie bouwlagen hoog, net als het hoekhuis aan de De Lairessestraat en het hoofdvolume van de school ernaast.	Zie antwoord 1.1.d en e, antwoord 1.7.b en antwoord 7.1
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
6. Andere losse bezwaren of opmerkingen in aanvulling op de standaard zienswijzeformulier:	
a) Tegen nog meer hoogbouw (2x)	a) Het betreft hier geen hoogbouw. Zie antwoord 1.1.d en e en antwoord 7.1.
b) Nieuwbouw (zoals voorgesteld) brengt een waardevermindering met zich mee voor omliggende panden (1x)	b) Zie antwoord 1.4.b.
c) De architectuur van de nieuwbouw is niet mooi (6x).	c) Zie antwoord 1.11.a.
d) De hoogbouw zal veel schaduw op het schoolplein/achterkant veel schaduw veroorzaken (3x)	d) Zie antwoord 1.4.c. en 1.5.a.
e) Politiek dient beter te luisteren naar haar bewoners (9x)	e) Juist mede dankzij inbreng van bewoners zijn de kaders sinds 2009 in belangrijke mate veranderd. Zie ook antwoord 1.1.f en antwoord 1.9.a en paragraaf 7.1 van de plantoelichting.
f) Het postzegelbestemmingsplan is slechts gemaakt om een projectontwikkelaar ter wille te zijn (1x)	f) Zie paragraaf 1.1 van de plantoelichting wat de aanleiding is tot het actualiseren van de huidige kaders en paragraaf 7.1 hoe er met participatie is omgegaan. Zie verder antwoord 1.1.g en h, antwoord 1.2.a, antwoord 1.3.a, antwoord 1.4.a & c en antwoord 1.9.a.
g) Het electriciteitshuisje op het Obrechtplein mag de grond in (1x)	g) De opmerking is niet relevant in het kader van het bestemmingsplan Banstraat

h) Weigering vergunning voor dakterras aan de Viottastraat vanwege maximale bouwhoogte van 12 meter (1x) i) Bezint eer ge begint; de verkanseling dient gestopt te worden (5x). j) Er is geen markt voor dure appartementen (1x) k) De inhoud van de zienswijze van adressant 1 dient als hierbij ingelast te worden beschouwd (1x)	23-27. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen h) Zie antwoord 1.9.b. Naar alle waarschijnlijkheid voldeed het ingediende bouwplan voor een dakterras niet aan de voorwaarden die worden gesteld binnen het kruimelgevallenbeleid (voor toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 2 Wabo). i) Zie antwoord 1.1.f en g. j) Zie antwoord 1.12 k) Zie alle antwoorden op adressant 1.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Adressant 8 (149x)	
Zienswijze:	Antwoord Stadsdeel Zuid
1. Het nu voorliggende postzegelbestemming past niet in de context van de buurt. Hoogbouw hoort niet op deze plek; behoud staat voorop.	Er is hier geen sprake van hoogbouw, zie verder antwoord 1.1.a t/m d, e en antwoord 7.1.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
2. Adressant verzoekt het stadsdeel een monumentenvergunning af te geven	Een monumentenstatus wordt niet toegewezen in het kader van het opstellen van een bestemmingsplan, maar via een aparte procedure. Het DB heeft echter op 18 oktober 2011 op basis van adviezen van BMA en CWM IV al een afweging gemaakt en besloten de panden niet aan te wijzen tot gemeentelijk monument. De aanvullende adviezen van BMA en CWM IV uit maart 2012 hebben niet geleid tot een aanpassing van het DB-besluit in oktober 2011. Zie antwoord 1.1.c.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

--	--

Adressant 9	
Zienswijze:	Antwoord Stadsdeel Zuid:
1. Dit obp is geheel toegesneden op het mogelijk maken van de sloop van de panden Banstraat 23-27.	Het bestemmingsplan is toegesneden om het herontwikkelingsplan aan de Banstraat 23-27 mogelijk te maken. Het slopen van de panden Banstraat 23-27 zal het gevolg hiervan zijn. Wat de aanleiding en doel is van het obp staat omschreven in paragraaf 1.1 van de plantoelichting. Zie ook antwoord 1.1.a.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast
2. Mede gezien de bijzondere waarde dienden het Cuypers Genootschap en de vereniging die deze panden wil behouden, een aanvraag in op deze panden op de gemeentelijke monumentlijst te plaatsen. Een aanvraag waartegen een procedure loopt. In het gedetailleerde rapport van Spoelstra wordt de bijzondere waarde breder en gedetailleerd uitgewerkt.	Dit betreft een separete procedure, die voor de bestemmingsplanprocedure in dit stadium niet relevant is. Overigens heeft het DB al een afweging gemaakt en op 18 oktober 2011 besloten de panden niet aan te wijzen tot gemeentelijk monument. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Zie verder antwoord 1.1.c.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast
3. Volgens de zeer uitgebreide toetsing van het obp aan het lokaal, regionaal, nationaal en internationaal beleid is het behoud niet in strijd met de uitgangspunten die daarin worden geformuleerd. Sterker nog het behoudvariant verdient zelfs de voorkeur om dit soort kleinschalige bebouwing te behouden. De aanbeveling om deze panden de orde 2 status te geven, geeft dit ook aan, maar dit obp druist hier geheel tegen in, waartegen adressant met klem bezwaar aantekenen.	Het stadsdeel is het met adressant eens dat het behouden van de panden niet indruist tegen in het obp geformuleerd lokaal, regionaal, nationaal en internationaal beleid. Dit betekent echter niet dat de gewenste herontwikkeling dan indruist met het geformuleerde beleid. Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan de bestaande bebouwing reeds gesloopt worden en vervangen worden door bebouwing dat veel massaler is dan wat op grond van de nieuwe kaders is toegestaan. Zie verder antwoord 1.1.a, b en c, antwoord 1.3.a en antwoord 1.4.a.
Conclusie:	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.