

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan IJburg blok 59

Gemeente Amsterdam

20 oktober 2015

A. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan IJburg blok 59 heeft van 11 juni 2015 tot 23 juli 2015 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvankelijk.

B. Zienswijzen

1. Adressant 1 (zienswijze ingekomen op 21 juli 2015)

1.1 Opmerking

Hierbij dien ik een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan IJburg blok 59 met planidentificatienummer : NL.IMRO.0363.M1310BPSTD-OW01. De reden dat ik een zienswijze indien is de volgende: We zijn als gezin met drie kinderen woonachtig in de Jan Vrijmanstraat 239. Bij aankoop van de woning, gaf de makelaar aan dat er altijd een dakopbouw ter grootte van een hele verdieping op mocht gebouwd worden. Daar is ook door de architect rekening mee gehouden door op de vierde verdieping geen ramen te plaatsen in het centrale appartemententoren, zoals ons toen tijdens dat gesprek is gemeld. Nu is een dakopbouw van minder dan een derde van de verdieping mogelijk volgens de nieuwe regels, terwijl de (dubbele) dakopbouwen aan de overkant tot ruim 6 keer zo groot mogen worden. Dat voelt als onrecht. Zo wordt dit ook gevoeld door de burens in het blok die ook een vergunning voor een dakopbouw hebben aangevraagd.

Antwoord

Wij vatten de bovenstaande tekst mede op als een beroep op het vertrouwensbeginsel. Bij een beroep daarop is echter van belang dat door degene die zich er op beroept, precies en overtuigend wordt aangegeven om welke uitspraken of stukken het precies zou gaan. Uitspraken van een makelaar kan de gemeenteraad (de planwetgever) niet binden.

Voorts gaat het hier kennelijk om het bestemmingsplan waar het perceel van betrokkene onder valt. Dat is een ander bestemmingsplan dan het bestemmingsplan dat thans voorligt. Bezwaren jegens het ene bestemmingsplan, kunnen in de totstandkomingsprocedure voor het andere bestemmingsplan in principe niet meespelen.

Een beroep op het gelijkheidsbeginsel, dat wij ook in de zienswijzenbrief lezen, wijzigt dit niet. Het gaat om twee verschillende deelgebieden, met elk eigen stedenbouwkundige opgaven en keuzes. Stedenbouwkundige differentiatie brengt verschillen in bouwregels met zich mee. De gemeenteraad heeft ook de vrijheid om naar eigen stedenbouwkundige inzichten differentiatie toe te passen. Waar verschillende regimes bestaan, zijn er ook grenzen aan waar het ene regime ophoudt, en het andere begint. Aan grenzen bevinden zich grensgevallen. Het bestaan van grensgevallen brengt op zich geen schending van het gelijkheidsbeginsel met zich mee, en noodzaakt er niet toe differentiatie af te schaffen.

Tenslotte merken wij op deze plaats op dat er bij betrokkene kennelijk verwarring bestaat over het verschil tussen een dakopbouw en een bouwlaag. Wij verwijzen in dit verband naar de uiteenzetting in een beleidsregel (zie hiertoe de "Beleidsregels buitenplanse afwijkingen omgevingsvergunning stadsdeel Oost", in werking getreden per 27 juni 2013, te vinden op <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/vergunningen/beleidsregels/>

1.2 Opmerking

Het ontwerpbestemmingsplan IJburg blok 59 is eigenlijk een aanpassing op een bestaand bestemmingsplan om geplande en reeds verkochte bouw een juiste juridische onderbouwing te geven. In dit kader is deze aanpassing dan ook niet los te zien van de geplande bouw zoals die reeds verkocht is.

Antwoord

Dit beeld van de gang van zaken is onjuist. Het thans geldende bestemmingsplan IJburg 1e fase biedt ruimte voor blok 59 (zie paragraaf 1.4 van de toelichting). Er is vervolgens een verkavelingsplan door INBO opgesteld, welk plan past in dit geldende bestemmingsplan. Dit verkavelingsplan is goedgekeurd door het kwaliteitsteam IJburg.

Woonstichting De Key heeft een verzoek bij de gemeente Amsterdam ingediend om het bestemmingsplan ter plaatse van blok 59 aan te passen, omdat ze vreest dat door de huidige (ruime) planologische regeling de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan niet voldoende wordt gegarandeerd. Deze zorg deelt de gemeente. Het nieuwe bestemmingsplan is dan ook minder ruim dan het geldende bestemmingsplan.

Het plan biedt rechtszekerheid voor de kavelkopers, omdat het de in het geldende bestemmingsplan opgenomen ruime bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden binnen het gehele bouwblok zodanig beperkt dat kavelkopers niet worden geconfronteerd met al te zeer ongewenste ontwikkelingen elders in het blok. Deze beperking biedt ook omwonenden van blok 59 meer rechtszekerheid.

1.3 Opmerking

De geplande bouw betreft een soort bouw die weliswaar juridisch mogelijk is maar stedenbouwkundig als een complete verrassing komt. Daar waar Steigereiland en Rieteilanden oorspronkelijk als zelfbouweilanden waren aangemerkt en het Haveneiland niet, komt nu dit verschijnsel in een zekere vorm ook op het Haveneiland. Blok 59 wordt een vreemde eend in de bijt.

Antwoord

Noch het vigerende bestemmingsplan, noch het ontwerpbestemmingsplan dwingen een bepaald type bebouwing af (toelatingsplanologie). Wel is het zo dat ooit was voorzien dat ter plaatse van blok 59 een appartementenblok gebouwd zou worden. De stedenbouwkundige onderlegger voor het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op een bouwblok met grondgebonden zelfbouwkavels. Het is stedenbouwkundig geen bezwaar dat er zelfbouwkavels op Haveneiland worden gerealiseerd. De massa van de zelfbouwkavels is per saldo niet al te zeer afwijkend ten opzichte van het geheel van overige bebouwing op het gevarieerde Haveneiland.

1.4 Opmerking

Blok 59 wordt gekarakteriseerd door het feit dat de koper in de gelegenheid wordt gesteld een driehoog rijtjeshuis te bouwen, waar naar geloven 1 of 2 dakopbouwen op mogen worden geplaatst. Daar waar de meeste bewoners een extra bouwvergunning en verbouwing tijdens wonen als last moeten ervaren, leek het de gemeente een goed idee om de dakopbouw te promoten zodat bewoners zonder de genoemde lasten een dergelijke dakopbouw mogen plaatsen.

Antwoord

Het is niet aan de gemeente om iets te vinden van de wijze waarop de verkopende partij (woonstichting De Key) haar kavels aanprijst, zolang het maar niet onjuist is aangaande de gemeentelijke regels. In de kavelpaspoorten voor de woningen langs de Jan Vrijmanstraat (zuidzijde) is een maximale bouwhoogte van 16 meter aangegeven. Het is mogelijk om direct een woning van vijf bouwlagen te realiseren, maar ook een woning van drie bouwlagen met eventueel een dakopbouw erboven is mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan komt de maximum bouwhoogte van 16 meter overeen met die van het kavelpaspoort.

1.5 Opmerking

De gemeente heeft ook een visie op dakopbouwen, zoals die vastgelegd is in het beleidsplan. Het hoeft geen betoog dat de gemeente met de geplande bouw deze visie naast zich neerlegt. Het is van belang om aan te geven dat de visie bestaat uit (o.a.) een combinatie van een esthetisch inzicht en juridisch doelgroep, waarop dit esthetisch inzicht bij een rechter handhaafbaar is. Het gaat voornamelijk over de esthetische kant van dat document dat nu zeer discutabel wordt vanwege het feit dat de gemeente deze esthetiek volkomen naast zich neerlegt.

Antwoord

De Beleidsregels Buitenplanse Afwijkingen zijn in 2013 door stadsdeel Oost vastgesteld. Het beleid geeft onder andere regels voor dakopbouwen en geldt voor bouwplannen die niet passen in het bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan staat, net als het vigerende bestemmingsplan, een bouwhoogte van 16 meter toe. De door de indiener van de zienswijze bedoelde dakopbouwen aan de overzijde van de straat (zuidzijde Jan Vrijmanstraat) zijn dus binnen het bestemmingsplan mogelijk, mits zij passen binnen de maximale bouwhoogte van 16 meter. De beleidsregels buitenplanse afwijkingen komen er dan niet aan te pas.

1.6 Opmerking

In mijn zienswijze dient het ontwerpbestemmingsplan aangepast te worden zodat er symmetrische criteria met betrekking tot dakopbouwen die grenzen aan blok 59 gelden (met name met betrekking tot zichtlijnen vanaf de straat). Het antwoord van de portefeuillehouder dat de visie op dakopbouwen alleen geldt voor ongeveer de helft van de woningen, namelijk die buiten blok 59 is natuurlijk discutabel. Als we over 20 jaar door de wijk lopen zal een ieder opvallen hoe verschillend de dakopbouwen in de aangrenzende straten zijn, terwijl er gelijktijdigheid van vergunningverlening is, ergo een rechtsongelijkheid.

Antwoord

Het Haveneiland is het grootste en qua bouwhoogte meest gevarieerde eiland van IJburg. Er is sprake van een grote afwisseling tussen laagbouw en appartementenbouw (ook binnen bouwblokken). Per blok kan dus sprake zijn van een andere stedenbouwkundige typologie.

Het blok van de betrokkene (blok 61c) kent een duidelijk ander uitgangspunt dan het blok aan de overzijde van de Jan Vrijmanstraat (blok 59). Het blok van betrokkene is als één ensemble van middelhoogbouw (appartementen) en laagbouw (grondgebonden woningen) ontworpen. Bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan IJburg 1^e fase is voor dergelijke blokken het uitgangspunt van een krimpfolie gehanteerd, omdat de stedenbouwkundige samenhang in het ontwerp uitgangspunt is geweest.

Blok 59 gaat met haar grondgebonden zelfbouwwoningen juist uit van een afwisselend gevelbeeld. In het nieuwe bestemmingsplan IJburg blok 59 is door middel van maatvoeringsaanduidingen in de bouwvlakken aangegeven welke minimale en maximale bouwhoogtes van toepassing zijn. Deze komen overeen met de minimale en maximale bouwhoogtes die zijn aangegeven in de kavelpaspoorten.

2.1 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.