



Decos
Z-17-32524
INT-17-11638

Nota van Beantwoording zienswijzen

bestemmingsplan IJburg 1^e fase 2^e herziening

Colofon

Opdrachtgever
Opdrachtnemer
Datum

Stadsdeel Oost
Ruimte & Duurzaamheid
16 mei 2017

Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase 2^e herziening met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 23 maart 2017 een publicatie plaatsgevonden in de digitale Staatscourant en op de website van de gemeente. Het ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase 2^e herziening heeft met ingang van 24 maart 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen (ook raadpleegbaar via internet) met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Op de zienswijzen wordt hieronder inhoudelijk ingegaan. De zienswijzen zijn in samengevatte vorm weergegeven.

Behandeling zienswijzen

1.1 Formele aspecten

Van de volgende adressanten zijn zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan:

nr.	adressant	adres	datum ontvangst
Adressant 1	[REDACTED]	[REDACTED] 1087 MS Amsterdam	10 april 2017
Adressant 2	[REDACTED]	[REDACTED] 6811 BC Arnhem	25 april 2017
Adressant 3	[REDACTED]	[REDACTED] 1066GM Amsterdam	3 mei 2017
Adressanten 4	[REDACTED]	[REDACTED] 1087MG Amsterdam	3 mei 2017
Adressanten 5	[REDACTED]	[REDACTED] 1087DM Amsterdam	3 mei 2017

Overeenkomstig artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan door een ieder naar voren kunnen worden gebracht. Bovengenoemde zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen, zodat zij tijdig zijn ingediend.

Adressanten genoemd onder 4 zijn bij brief d.d. 8 mei 2017 aangeschreven met het verzoek hun zienswijze te ondertekenen.

Inhoudelijke behandeling zienswijzen

1. [REDACTED] Adressant 1 (zienswijze d.d. 6 april 2017)

Adressant constateert dat voor de woningen in blok 55B (Jan Vrijmanstraat/Jaap Speyerstraat/Fritz Dietrich Kahlenbergstraat) verschillende maximale bouwhoogtes zijn bepaald. De maximale bouwhoogte voor zijn woning is in het ontwerpbestemmingsplan bepaald op 10 meter. Hij verzoekt de maximale bouwhoogte van zijn woning (en die van omwonenden) te wijzigen in 13 meter overeenkomstig de maximale bouwhoogte voor de woningen aan de Jan Vrijmanstraat.

Adressant wijst erop dat zijn woning als "twee-laags" is verkocht maar dat hij voor de bouw als optie een extra opbouw (derde bouwlaag) heeft genomen en gerealiseerd (evenals velen van zijn burens). Deze opbouw (derde bouwlaag) is dusdanig uitgevoerd dat bouwtechnische mogelijkheid bestaat om hierboven nog een extra verdieping (vierde bouwlaag) te realiseren. De maximale bouwhoogte is in het ontwerpbestemmingsplan bepaald op 10 meter. Daardoor kan er geen extra opbouw (vierde bouwlaag) gerealiseerd worden. Door de maximale bouwhoogte gelijk te stellen aan die van de woningen van de Jan Vrijmanstraat (ook blok 55B) wordt dit gelijk getrokken. Qua bouw (indeling, materialen en constructieve eigenschappen) zijn de door adressant bedoelde woningen gelijk aan die aan de Jan Vrijmanstraat.

Verder voert adressant aan dat de woning van zijn directe burens wel een maximale bouwhoogte van 13 meter hebben gekregen. Deze burens hebben ook reeds een tweede verdieping (derde bouwlaag) gerealiseerd. Hun tweede verdieping (derde bouwlaag) stond al ingetekend bij het indienen van de bouwplannen. Adressant wijst erop dat zijn plan voor een extra (derde) bouwlaag door hem pas later is ingediend door het nemen van de optie en dat deze optionele opbouwen (van hem en die van omwonenden) ten onrechte niet in aanmerking zijn genomen bij de bepaling van de maximale bouwhoogte (inclusief extra vierde bouwlaag) in het bestemmingsplan.

Adressant verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door de bouwhoogte van zijn woning (en die van omwonenden) vast te stellen op 13 meter.

Antwoord:

Er is geen reden van stedenbouwkundige aard om voor de woning van adressant en die van zijn burens en andere vergelijkbare woningen te kiezen voor een geringere maximale bouwhoogte dan elders in hetzelfde blok 55B. Het plan wordt dan ook in die zin gewijzigd vastgesteld dat de maximale bouwhoogte voor alle panden in blok 55B wordt bepaald op 13 meter (behoudens voor een aantal uitbouwen).

2. [REDACTED] Adressant 2 (zienswijze d.d. 22 april 2017)

Adressant wijst erop dat hij met zijn gezin de toekomstige bewoner is van de in aanbouw zijnde woning [REDACTED] (blok 32). Hij heeft op de volgende onderdelen bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan:

- a) de wijziging van de gemengde bestemming naar een woonbestemming;
- b) de inperking van de maximale bouwhoogte tot vier woonlagen.

Adressant stelt de woning te hebben gekocht met een "gemengde bestemming" en een toegestane bouwhoogte van vijf woonlagen. De woning zal vooralsnog vier woonlagen bestrijken. Adressant overweegt de woning (mede vanwege het fraaie uitzicht op het IJmeer) in de toekomst met een vijfde woonlaag uit te breiden. Hij constateert dat het ontwerpbestemmingsplan daarin niet voorziet. Daarmee zet de gemeente een streep door zijn plannen en de verwachting die hij bij de aankoop van de woning mocht hebben.

Verder stelt adressant dat met het bestemmingsplan voorbij wordt gegaan aan het feit dat beide eigenschappen (bestemming en maximale bouwhoogte) van de woning zijn begrepen in de waarde van de grond bij aankoop, de erfpacht die voor vijftig jaar is afgekocht. Het ontwerpbestemmingsplan leidt dan ook tot waardeverlies "van het samenstel van grond en woning".

Adressant verzoekt dan ook om af te zien van beide bovengenoemde wijzigingen. Mocht daaraan geen gehoor worden gegeven dan dient de gemeente naar zijn mening te voorzien in zijn schade.

Antwoord:

De strekking van de voorliggende planherziening is niet anders dan de ook reeds in de toelichting bij het (voorgaande) bestemmingsplan "IJburg 1^e fase" vermelde gebruikelijke aanpak van de stedenbouwkundige planvorming met betrekking tot IJburg. De aanvankelijke bestemming van deze blokken zal worden afgestemd op de te realiseren dan wel gerealiseerde ontwikkeling ervan (in casu woningen) (zie de paragrafen 2.6.1 en 6.2.2). Aldus gezien lag de voorliggende door adressant bestreden wijziging van de gemengde bestemming in een woonbestemming reeds in de lijn der verwachting.

De maximale bouwhoogte zal voor de gehele strook langs de Bert Haanstrakade met de bestemming "Wonen" worden bepaald op 16 meter. Er zijn geen overwegingen van stedenbouwkundige aard om niet alle bewoners de mogelijkheid te geven uit te bouwen tot dezelfde maximale hoogte van 16 meter. Het bestemmingsplan zal dus in zoverre gewijzigd worden vastgesteld dat de maximale hoogte op 16 meter wordt bepaald. Deze maximale bouwhoogte is gelijk aan de maximale bouwhoogte zoals die in het voorgaande bestemmingsplan voor dezelfde strook was bepaald. Aldus zal er geen sprake zijn van een inperking van de maximale bouwhoogte.

Ten slotte kan worden opgemerkt dat er geen verband tussen bestemming ingevolge bestemmingsplan en de hoogte erfpacht canon 50 jaar (gelet op erfpachtcontract voor blok 32). Het erfpacht contract is afgestemd op de realisering van 44 percelen bouwterrein, waarvan:

- 22 percelen bouwterrein zijn bestemd voor de bouw van een eengezinskoopwoning cum annex met parkeerplaats;
- 20 percelen bouwterrein zijn bestemd voor de bouw van een eengezinskoopwoning cum annex en
- 2 percelen bouwterrein zijn bestemd ieder voor de aanleg van een parkeerterrein van elk 10 parkeerplaatsen.

In het erfpachtcontract wordt geen verband gelegd met de bestemming in de zin van het bestemmingsplan. De suggestie van adressant dat hij gelet op de gemengde bestemming ingevolge het bestemmingsplan van de grond een hogere erfpachtcanon heeft moeten betalen (dan voor gronden met een woonbestemming ingevolge het bestemmingsplan) is dus niet juist.

3. [REDACTED] Adressant 3 (zienswijze d.d. 1 mei 2017)

Adressant dient namens de bewoners van de panden [REDACTED] (blok 67) een zienswijze in betreffende de voorgestelde maximale bouwhoogte. Deze is bepaald op maximaal 12 meter is. Deze maximale hoogte is voor een eventuele extra bouwlaag (toekomstige dakopbouw) niet voldoende. Adressant rekent - onder verwijzing naar het bouwbesluit en constructieve en bouwtechnische vereisten - voor dat om een extra bouwlaag te kunnen realiseren een bouwhoogte van 12,5 meter noodzakelijk is. Er behoeft dan geen toepassing te worden gegeven aan de in de planregels opgenomen 'afwijkregels'.

Antwoord:

De bestreden maximale hoogte was bedoeld om de realisering van een extra bouwlaag mogelijk te maken. Daartegen bestaan geen bezwaren van stedenbouwkundige aard. Adressant heeft terecht aangegeven dat de aanvankelijk bepaalde maximale hoogte van 12 meter om redenen van bouwtechnische en constructieve aard voor de desbetreffende woningen net niet toereikend zal zijn voor een extra bouwlaag. De maximale hoogte zal voor deze woningen en de aangrenzende woningen worden bepaald op 13 meter. Het bestemmingsplan zal in zoverre gewijzigd worden vastgesteld.

4. [REDACTED]

Adressanten 4 (zienswijze d.d. 1 mei 2017)

De adressanten kunnen zich er niet in vinden dat in het ontwerpbestemmingsplan een nog niet onherroepelijk vergund en nog niet gerealiseerd bouwvolume op [REDACTED] reeds is "ingetekend". Zij verzoeken om uitsluitend de nu bestaande situatie "in te tekenen" in het bestemmingsplan.

Het is adressanten gebleken dat blok 50 in planologisch opzicht geen "woonblok" is, maar een "braakliggend terrein" met ten behoeve van de ontwikkeling ervan zeer ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden. Zij wijzen erop dat door de bewoner van [REDACTED] van deze zeer ruime bouw mogelijkheden - in hun ogen - misbruik is gemaakt; er is bij besluit van 4 maart 2016 vergunning verleend voor de realisering van een forse achteraanbouw van genoemd pand. Dit heeft adressanten verbijsterd en teleurgesteld, omdat zij er naar hun mening immers op hadden mogen vertrouwen dat de gemeente de feitelijk gerealiseerde situatie zou bestemmen en daarmee de belangen van de omwonenden zou beschermen. Zij wijzen erop dat de gemeente verschillende wettelijke mogelijkheden had om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Er is pas na lang aandringen van hun kant door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen, echter te laat om de aangevraagde vergunning voor de uitbouw van het pand [REDACTED] tegen te kunnen houden.

Adressanten wijzen erop dat de bezwaren van een aantal bewoners van blok 50 betreffende de vergunningverlening voor de uitbouw van het pand [REDACTED] bij besluit van 14 december 2016 ongegrond zijn verklaard. Tegen deze beslissing hebben zij beroep ingesteld de Rechtbank Amsterdam. De zitting van dit beroep zal naar verwachting in het 3^e kwartaal 2017 plaatsvinden. Het feit dat de uitbouw van het pand [REDACTED] wel reeds in het bestemmingsplan wordt meegenomen, betekent volgens adressanten dat ook wanneer hun beroep betreffende de

omgevingsvergunning door de rechtbank gegrond verklaard wordt, de (toekomstige) bewoner van [REDACTED] te allen tijde alsnog een "excessieve uitbouw" kan realiseren.

Meenemen van het nog niet onherroepelijk vergunde extra bouwvolume op [REDACTED] in het bestemmingsplan leidt volgens adressanten tot schade in de vorm van een drastische inperking van licht, zicht en privacy van de naastgelegen woningen, reden waarom een aantal omwonenden beroep hebben aangetekend tegen de verleende vergunning. Bovendien wordt naar hun mening de bewoner van [REDACTED] door het intekenen van de aanbouw de mogelijkheid gegeven om aanvullend een groot dakterras te realiseren op de uitbouw.

Kortom, met het ontwerpbestemmingsplan wordt volgens adressanten hun buurman planologisch bevoordeeld ten koste van hun woongenot. Zij verzoeken dan ook om uitsluitend de feitelijk gerealiseerde situatie in het bestemmingsplan mee te nemen.

Tot slot wijzen adressanten erop dat ook de - overigens onjuist - ingetekende uitbouw van [REDACTED] niet zou moeten worden meegenomen in het bestemmingsplan.

Antwoord:

Er is over deze kwestie reeds vele malen contact geweest met adressanten. Er is aan hen medegedeeld dat de bewoner van het pand [REDACTED] beschikt over een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor de realisering van een achteruitbouw aan de achterzijde van zijn woning die door hem (vooralsnog voor eigen risico) kan worden benut.

De eigenaar van het pand [REDACTED] heeft zijn aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de uitbouw ingediend voor de inwerkingtreding op 15 juni 2016 van het voorbereidingsbesluit voor blok 50. De aanvraag was conform het voorgaande bestemmingsplan IJburg 1^e fase en kon om die reden niet worden geweigerd.

Om die reden zal de verleende vergunning in het vast te stellen bestemmingsplan worden meegenomen. Een andere conclusie zou betekenen dat het gemeentebestuur aan de zelf verleende omgevingsvergunning voorbij zou gaan en voorbij zou gaan aan de rechtspositie van de vergunninghouder.

Adressanten hebben bij de rechtbank tegen de beslissing (van het dagelijks bestuur van het stadsdeel oost) op bezwaar waarbij de omgevingsvergunning in stand is gelaten, beroep ingesteld. Naar verwachting zal de rechtbank niet voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan beslissen op het beroep.

Aan adressanten is geadviseerd om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Dat is namelijk een voorwaarde om eventueel te zijner tijd beroep te kunnen instellen ten aanzien van het vastgestelde bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er kan dan tijdens de beroepstermijn bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak een verzoek om een voorlopige voorziening (oftewel schorsing) worden ingediend. Het instellen van beroep heeft op zich geen opschortende werking. Een verzoek om een voorlopige voorziening heeft wel opschortende werking in die zin dat het door adressanten bestreden deel van het bestemmingsplan (in casu het plandeel betreffende de uitbouw op perceel [REDACTED]) niet in werking zal treden (totdat op het verzoek om schorsing is beslist).

Voor wat betreft de mogelijkheid van een dakterras kan worden opgemerkt dat er momenteel geen sprake is van de aanvraag van een omgevingsvergunning daarvoor. Daaraan kan worden toegevoegd dat het (ontwerp)bestemmingsplan ter plaatse van de vergunde uitbouw een maximale hoogte bepaalt van 6 meter. Dit is conform de omgevingsvergunning voor deze uitbouw. Overschrijding van

deze maximale hoogte ten behoeve van een dakterras is op grond van het (ontwerp)bestemmingsplan niet toegestaan.

De verbeelding wordt in die zin aangepast dat de planregeling voor wat betreft de eveneens vergunde uitbouw van de woning [REDACTED] in overeenstemming wordt gebracht met de desbetreffende verleende omgevingsvergunning.

5 [REDACTED] Adressanten 5
(zienswijze d.d. 2 mei 2017)

Adressanten wijzen erop dat de aangegeven maximale hoogte van 8 meter voor de poortwoning [REDACTED] (blok 20) niet overeenstemt met de hoogte van de inmiddels vergunde en gebouwde hoogte. Zij wijzen er ook op dat zij een aanvraag omgevingsvergunning hebben ingediend voor een dakopbouw waaraan volgens informatie van stadsdeel oost in principe medewerking zou kunnen worden verleend. Adressanten verzoeken de maximale bouwhoogte daarop af te stemmen. Deze zou 12 meter moeten bedragen.

Antwoord:

Er bestaan geen bezwaren van stedenbouwkundige aard tegen een dakopbouw. Mede gelet op de toegezegde (principe)medewerking zal het bestemmingsplan in zoverre gewijzigd worden vastgesteld dat de maximale bouwhoogte wordt bepaald op 12 meter (zowel voor de woning van adressanten als voor hun burelen).

Aan de directeur van Ruimte & Duurzaamheid
Postbus 2758
1000CT Amsterdam

Gemeente
Amsterdam
10 APR. 2017

Amsterdam, 6 april 2017

Ontvangen

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase 2e herziening

Geachte directeur,

Op de website van de gemeente Amsterdam is het ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase 2e herziening bekendgemaakt.

Via deze brief wil ik mijn zienswijze kenbaar maken over dit ontwerpbestemmingsplan.

Voor het blok 55B: [redacted] is de bouwhoogte voor de verschillende gebouwen verschillend vastgesteld. De bouwhoogte behorende bij ons huis: [redacted] nu aangeduid met [redacted] heeft in het nieuwe bestemmingsplan een maximale bouwhoogte gekregen van 10 meter. Wij willen u verzoeken om deze verandering naar 10 meter niet door te voeren maar de maximale bouwhoogte te veranderen naar 13 meter. Deze wordt dan gelijk aan de woningen aan de [redacted] binnen het zelfde blok 55B.

Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder aan de orde.

- * Het eerste argument hiervoor is dat in het oorspronkelijke plan de woningen als tweelaags zijn verkocht maar dat wij voor de bouw als optie een extra opbouw hebben genomen. Dit is eigenlijk door alle burens gedaan: zie foto's die zijn toegevoegd. Met deze opbouw, die bestaat uit dezelfde bouwmaterialen als de andere verdiepingen: kalkzandsteen en betonvloerplaten, bestaat er een bouwtechnische mogelijkheid om een extra verdieping hierboven op te zetten. De bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan ligt nu op 10 meter, door dit de maximale bouwhoogte te houden kan er nooit meer een extra opbouw gerealiseerd worden. Door de bouwhoogte gelijk te stellen aan de woningen van de [redacted] (ook blok 55B) wordt dit aan elkaar gelijkgesteld. Qua bouw (indeling, materialen en constructieve eigenschappen) zijn onze woning en die aan de [redacted] gelijk.
- * Een andere argument is, dat onze naaste burens: [redacted] op de bouwtekening (blok 55b) wel een maximale bouwhoogte hebben van 13 meter. Hierdoor lijkt er een ongelijkheid te komen tussen de burens. Zij hebben ook een tweede verdieping: net zoals wij. Hun tweede verdieping stond al ingetekend bij het indienen van de plannen. Die van ons is later ingediend door het nemen van de optie
- * Als laatste argument, de ambtenaren die ik sprak bij de inloopavond van het ontwerpbestemmingsplan gaven aan dat het nieuwe bestemmingsplan werd geschreven toen het project nog niet af was en de opbouwen bij de mensen niet zijn meegenomen in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan.

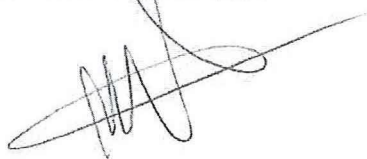
Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan IJburg 1e fase 2e herziening. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door de bouwhoogte van onze woning vast te stellen op 13 meter. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend

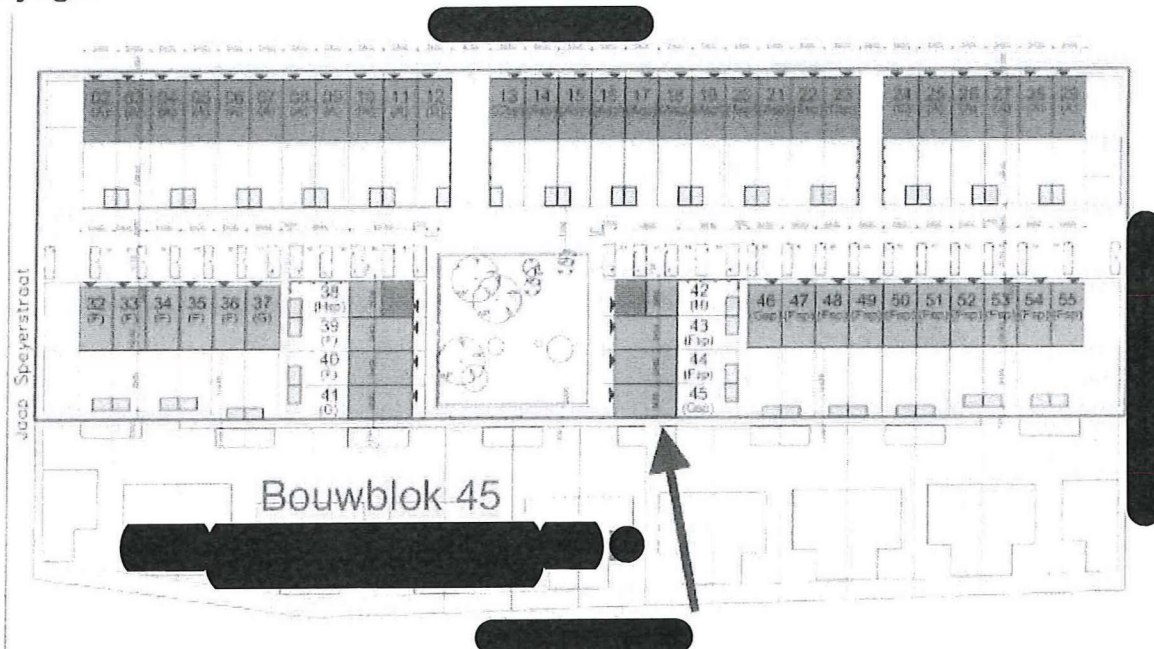
[Redacted]

[Redacted]

1087MS Amsterdam

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Bijlage:



Blok 55B met

Bestemmingsplannen

Ondergrond | Legenda | Realisatie | Transparantie

Locatie | Naam | ID | Criteria

Zoek op locatie

Adres

Wissen X

Huidige selectie:

Amsterdam
Gemeente Amsterdam
Provincie Noord-Holland

Zoeken

Planfilter

☒ Geconsolideerde plannen

☒ Concept- en (voor)ontwerpplannen

Bestemmingsplannen

Status van dit dossier: **In voorbereiding**

Plannen in dit dossier:

Fase 1e fase, 2e herziening

planstatus : ontwerp 2017-03-24

identificatie : NL.IMRO.0363.M17018PSTD-QW02

type plan : bestemmingsplan

naam overheid : gemeente Amsterdam

(Zoom naar het hele plan)

Detailinformatie locatie

☒ Enkelbestemming Wonen

Bestemd voor: **Wonen**

☒ Mastvoering

Maximum bouwhoogte (m): 10

☒ Bouwvlak bouwvlak

directie NL IMRO 0363 M17018PSTD

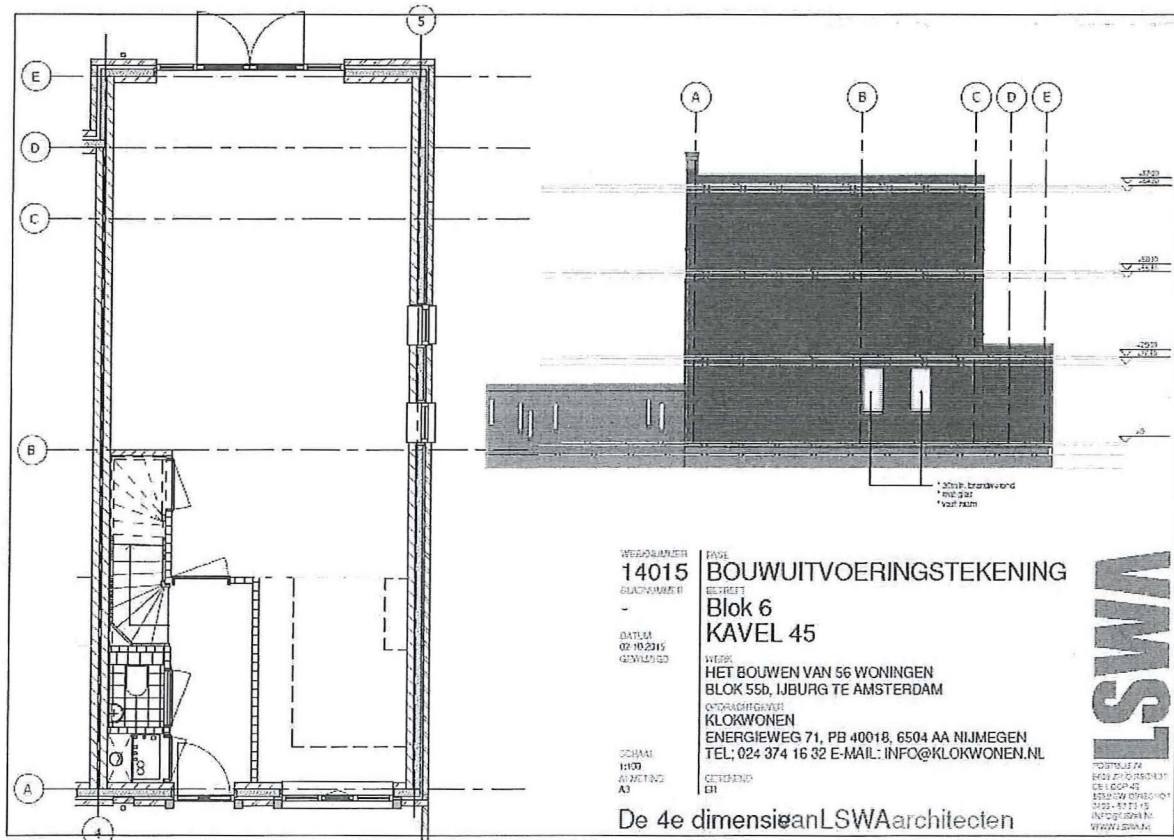
120833_464499

Bouwhoogte bij ontwerpbestemmingsplan





13A – 13B – 15A – 15B



Zijaanzicht

OP-70	2 laagse woningen: Opbouw hele 2e verdieping. Afwerking van de buitengevel, vloer, wand en plafond conform de basiswoning. De kozijnindeling aan de voorgevel, voorzien van een raamkozijn met in het midden een draai kiepraam en daarnaast 2 maal vast glas; De kozijnindeling aan de achtergevel, voorzien van twee draai kiepramen. De dakvloer bestaat uit een betonnen systeemvloer met isolatie. De dakbedekking wordt voorzien Sedumdak en een aluminium daktrim. De zolderruimte heeft: - wasmachine aansluiting naar de 2e verdieping; - vaste open trap met traphek op de 2e verdieping, naast trap standaard binnenwand tot plafond t.p.v. wasmachine; - plafondlichtpunt voorzien van wissel schakelaar; - één extra dubbel wandcontactdoos; - rookmelder; Zolderruimte heeft één radiator, om de ruimte temperatuur van 15 graden te behalen. Voor posities en uitvoering zie de optie- c.q. opdrachtentekening.
-------	---

Technische omschrijving Opbouw 2e verdieping

PKXL1 166428
07-04-17 10:56
NEDERLAND

€ 1,56

Directeur van Ruimte & Duurzaamheid
Gemeente Amsterdam

Postbus 2758

1000 CT Amsterdam

ADSCC #ASDCXDX#DD#DDDD#


Gemeente
Amsterdam
25 APR. 2017


6811 BC Arnhem
Telefoon 

Aan: Gemeenteraad van Amsterdam
p/a de Directeur van Ruimte & Duurzaamheid,
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase 2e herziening
Kenmerk: zw 1 (2017)

Arnhem, 22 april 2017

Geachte heer/mevrouw,

Mijn gezin en ik zijn de toekomstige bewoners van de in aanbouw zijnde woning met adres  1087 HJ Amsterdam.

Uit dien hoofde breng ik in deze brief mijn zienswijze naar voren met betrekking tot bovenvermeld ontwerpbestemmingsplan.

Op de volgende twee onderdelen heb ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan:

- 1) de wijziging van "gemengde bestemming" naar "woonbestemming";
- 2) de inperking van de maximale bouwhoogte tot vier woonlagen.

Wij hebben bovenvermelde woning gekocht met als kenmerken "gemengde bestemming" en een toegestane hoogte van vijf woonlagen. De woning wordt naar verwachting in juni 2017 opgeleverd en zal dan vier woonlagen bestrijken. Wij overwegen de woning (mede vanwege het fraaie uitzicht op het IJmeer) in de toekomst met een vijfde woonlaag uit te breiden.

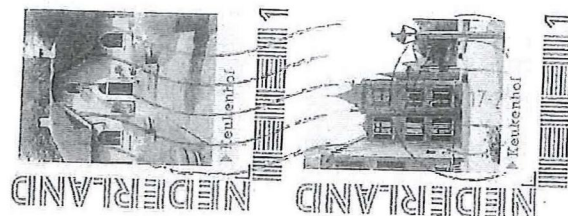
Het ontwerpbestemmingsplan maakt dat onmogelijk. Daarmee zet de gemeente ten eerste een streep door onze plannen en de verwachtingen die wij hadden en mochten hebben bij aankoop van de woning. Dat komt mij onrechtmatig voor.

Ten tweede gaat het plan voorbij aan het feit dat beide eigenschappen van de woning zijn begrepen in de waarde van de grond bij aankoop, de erfpacht waarover wij voor vijftig jaar hebben afgekocht. Kortom, in beide opzichten leidt het ontwerpbestemmingsplan ook tot waardeverlies van het samenstel van grond en en woning.

Ik verzoek u dan ook om af te zien van beide wijzigingen. Mocht u aan onze wensen geen gehoor geven dan meen ik dat u zult (moeten) voorzien in de door ons geleden schade.

Met vriendelijke groet,

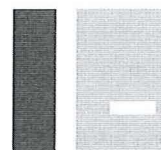


Gemeenteraad Amsterdam
p/a De Directeur van Ruimte &
Aanpak
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

A11CC #ASDCXDX#00#00000#

Gemeenteraad van Amsterdam
De directeur van Ruimte & Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam



[Redacted]
[Redacted]
[Redacted] Amsterdam
Tel: [Redacted]
e-mail: [Redacted]
BTW nr: [Redacted]

Betreft: zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan "IJburg, 1e fase, 2e herziening" - blok 67

Datum: 1 mei 2017

Plaats: Amsterdam

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan "IJburg, 1e fase, 2e herziening" (NL.IMRO.0363.M1701BPSTD-OW02) wil ik bij deze graag mijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan onder uw aandacht brengen. Mijn zienswijze heeft betrekking op de voorgestelde maximale bouwhoogte van 'blok 67'.

In het ontwerpbestemmingsplan "IJburg, 1e fase, 2e herziening" staat aangegeven dat de maximale bouwhoogte van 'blok 67' 12 meter is.

Namens de bewoners van de [Redacted] en [Redacted] verzoek ik u om de visie omtrent de maximale bouwhoogte van 12 meter bij te stellen. Hieronder vindt u een beknopte (bouwkundige) toelichting.

De bestaande hoogte van de woningen op de [Redacted] en [Redacted] bedraagt momenteel ca. 9 meter. Voor een eventuele extra bouwlaag (toekomstige dakopbouw) is een maximale bouwhoogte van 12 meter niet voldoende.

Voor een extra bouwlaag (toekomstige dakopbouw) op bovengenoemde adressen dienen namelijk de volgende randvoorwaarden en realistische aannames in acht te worden genomen.

A. *Bouwbesluit*

- Minimale vrije hoogte in een verblijfsruimte 2.6 meter.
- Minimale Rc-waarde (dak): 6,0 (m².K)/W (ca. 140-150 mm isolatie).

B. *Constructief*

- T.b.v. en trapgat in de bestaande dakvloer dient er een raveelconstructie te worden aangebracht. De meest praktische oplossing is om stalen balken op de bestaande dakvloer aan te brengen en deze te verankeren met de bestaande dakvloer. Dit betekent dat er een extra 'constructieve zone' van ca. 200 mm hoog op de bestaande dakvloer wordt gerealiseerd.
- Standaard houten balklaag t.b.v. van een dak: 70 x 245 mm (geschaafd C24, h.o.h. 610 mm).

C. Bouwtechnisch

- Minimale hoogte van een dakopstand: 120-130 mm.
- Minimaal afschot van een dak: 16 mm/m. Dit betekent een afschothoogte van ca. 115 mm bij een lengte van 7 meter (h.w.a. van deze woningen is aan de achtergevel gesitueerd).
- Overige afwerkingen (dekvloer, plafondafwerking, e.d.): ca. 140 mm.
- Isolatie dient niet tussen de houten dakbalken te worden aangebracht.

De benodigde hoogte t.b.v. een extra bouwlaag (A+B+C) is ca. 3,6 meter. De hoogte van de bovenzijde van de bestaande dakvloer is 8710+P. De bovenzijde van de dakrand van de toekomstige extra bouwlaag (toekomstige dakopbouw) is dan ca. 12,3 meter (i.p.v. 12 m). Zie tevens bijlage DO-81 d.d. 30-04-2017.

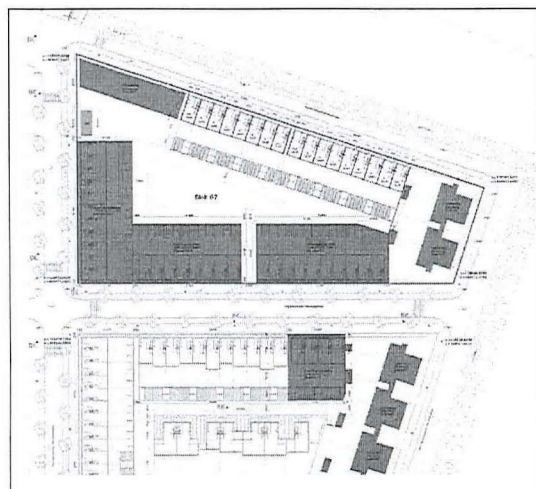
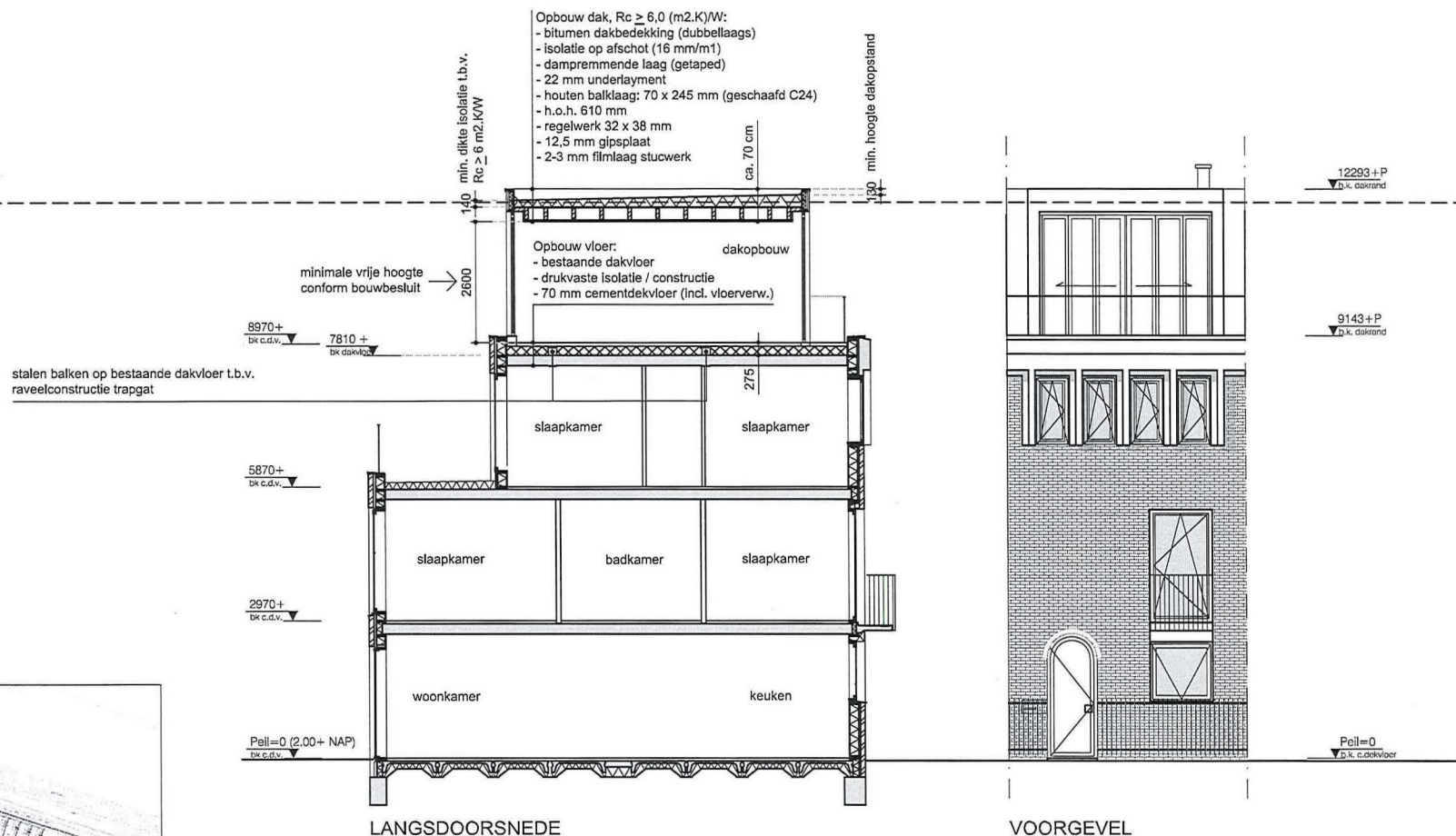
Bij deze verzoek ik u om de maximale bouwhoogte van blok 67 in het toekomstige bestemmingplan aan te passen van 12 naar 12,5 meter. Hierdoor hebben de bewoners van blok 67 de mogelijkheid om binnen het toekomstige bestemmingsplan een extra bouwlaag te realiseren (zonder dat het bevoegd gezag 'afwijkregels' hoeft toe te passen).

Graag verneem ik uw reactie.

Met vriendelijke groet,

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

maximum bouwhoogte: 12 meter
conform ontwerpbestemmingsplan "IJburg, 1e
fase, 2e herziening"



SITUATIE BLOK 67 IJBURG

WABP

project Dakopbouwen

opdrachtgever Bewoners

onderwerp Studie - bouwkundige hoogte i.r.t. max. bouwhoogte ontwerpbestemmingsplan

Amsterdam

IJburg Blok 67

code DFI

fase DO

schaal 1:100

formaat A3

datum 30-04-2017

gewijzigd a b c
d e f
g h i

tekening DO-81

Gemeenteraad van Amsterdam
p/a de directeur van Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Amsterdam, 1 mei 2017

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase 2e herziening

Geachte raad,

In deze brief ontvangt u onze zienswijze, welke specifiek betrekking heeft op blok 50, IJburg. Conclusie is dat er in het ontwerpbestemmingsplan een feitelijk niet bestaand en nog niet onherroepelijk vergund bouwvolume op [REDACTED] ingetekend. Wij verzoeken u dan ook om uitsluitend de feitelijk gerealiseerde situatie in te tekenen in het bestemmingsplan IJburg 1^e fase 2^e herziening. Onderstaand vindt u de onderbouwing.

Voorgeschiedenis: planologische excessen in blok 50

Al sinds wij in oktober 2015 de sleutel van ons huis hebben ontvangen zijn wij met hand en tand bezig ons woongenot te verdedigen. Het duurde even voordat het doordrong, maar blok 50 bleek planologisch geen woonblok te zijn, maar braakliggend terrein met zeer ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dit was bedoeld voor projectontwikkelaars die het gehele vlak mochten bebouwen tot 17 meter hoogte. Kennelijk speelt de feitelijk gerealiseerde situatie geen rol.

Van deze zeer ruime bouw mogelijkheden is na oplevering van de woning door de bewoner op adres [REDACTED] gebruik en - in onze ogen - misbruik gemaakt. Een aanvraag voor een massieve achteraanbouw van 4 meter diep, 8 meter breed en over meerdere woonlagen (6,1 meter hoog) is goedgekeurd door de gemeente. Dit heeft de naaste burens verbijsterd en teleurgesteld. Wij hadden er immers op mogen vertrouwen dat de gemeente de feitelijk gerealiseerde situatie zou onderkennen en daarmee de belangen van de bewoners zou beschermen, zonder bevoordeling van individuen. Daartoe had de gemeente verschillende mogelijkheden binnen de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals de beheersverordening of het voorbereidingsbesluit. Echter, het voorbereidingsbesluit is pas na lang aandringen door de bewoners van blok 50 uiteindelijk genomen door de gemeente. Te laat om de aangevraagde vergunning op de [REDACTED] tegen te houden. Deze vergunning zou in een tijdig herziend bestemmingsplan zonder twijfel worden afgekeurd.

Huidige stand van zaken: lopende beroepsprocedure tegen beslissing op bezwaar

Op 4 maart 2016 is de omgevingsvergunning verleend. Vervolgens hebben wij met meerdere bewoners van blok 50 bezwaren aangetekend, welke per 14 december ongegrond zijn verklaard. Tegen deze beslissing zijn wij in beroep gegaan bij de Rechtbank Amsterdam. De zitting van dit beroep zal naar verwachting in het 3^e kwartaal van 2017 plaatsvinden.

Zienswijze: 'legaliseren' van niet bestaand en niet vergund bouwvolume onrechtmatig

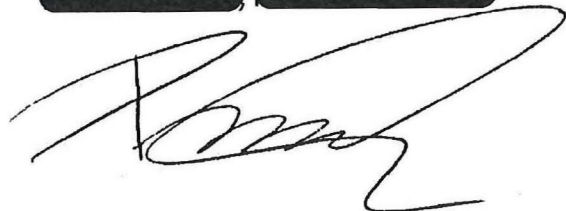
Tot onze grote verbazing staat de door ons aangevochten uitbouw op [REDACTED] doodleuk ingetekend in het ontwerpbestemmingsplan IJburg 1^e fase 2^e herziening!? Dit betekent dat ook wanneer ons beroep gegrond verklaard wordt, de (toekomstige) bewoner van [REDACTED] te allen tijde een excessieve uitbouw (mits in baksteen) kan realiseren. Niets of niemand kan deze vergunning vervolgens weigeren of met succes aanvechten.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft u een feitelijk niet bestaand en nog niet onherroepelijk vergund bouwvolume op [REDACTED] ingetekend. Dit leidt tot schade in de vorm van drastische inperking van licht, zicht en privacy van de naastgelegen woningen. Precies de redenen waarom de bewoners van [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] beroep hebben aangetekend. Bovendien geeft u de bewoner van [REDACTED] door het intekenen van de aanbouw ook de mogelijkheid om aanvullend een groot dakterras te realiseren bovenop de uitbouw. Het moge duidelijk zijn dat dit de zeer negatieve impact voor de burens verder verergert.

Kortom, met het ontwerpbestemmingsplan zoals dat nu voorligt, wordt onze buurman opnieuw planologisch bevoordeeld door de gemeente, ten koste van ons woongenot.

Wij verzoeken u daarom om uitsluitend de feitelijk gerealiseerde situatie in te tekenen in het bestemmingsplan IJburg 1^e fase 2^e herziening. Dit betekent: niet intekenen van de aangevochten uitbouw van [REDACTED]. Hetzelfde geldt dan ook voor de - overigens onjuist - ingetekende uitbouw van [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]


██████████, ██████████

G. H. Heltz

██████████, ██████████

[Signature]

██████████, ██████████

██████████, ██████████

Mark

██████████, ██████████

[Signature]

██████████, ██████████

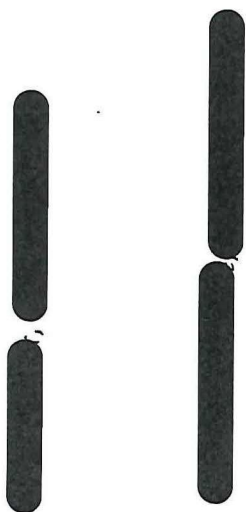
[Signature]

██████████, ██████████

[Signature]

██████████, ██████████

██████████, ██████████



Aan:
Leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Per Adres
Directeur van Ruimte & Duurzaamheid,
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

02.05.2017.

Zienswijze IJburg 1^e fase, 2^e herziening
Identificatie: NL.IMRO.0363,M1701BPSTD-OW02

Betreft: woning [REDACTED], 1087DM [REDACTED] van Blok 20

Geachte leden van de gemeenteraad van Amsterdam,

Graag sturen wij hierbij onze zienswijze op de bovengenoemde herziening op het huidige bestemmingsplan IJburg 1^e fase. Het bezwaar betreft de volgende punten:

- in de herziening wordt een maximale bouwhoogte van 8m aangegeven, echter is de vergunde en de inmiddels gebouwde situatie hoger dan 8m namelijk 9m+peil, peil = 1,95m+NAP.

-18 januari 2017 hebben wij een advies aanvraag ingediend voor een dakopbouw op onze woning. Op 7 maart 2017 hebben wij een brief van de Gemeente Amsterdam Oost ontvangen dat er in principe medewerking kan worden verleend. Op basis van deze uitslag hebben wij 23 maart 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, nummer: [REDACTED]
De hoogte van de dakopbouw is 12m+peil, peil=1,95m+NAP

Wij verzoeken u de 2^e herziening van het bestemmingsplan af te stemmen op de ingediende aanvraag omgevingsvergunning, [REDACTED]

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, graag horen wij uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] en [REDACTED]

 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Amsterdam
tel [REDACTED]
[REDACTED]

