Gemeente Amsterdam

Nota van Beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Oud West 2018, 3e herziening

Geanonimiseerd

Colofon

Opdrachtgever	Gemeente Amsterdam, Stadsdeel West
Opdrachtnemer	Gemeente Amsterdam, Ruimte & Duurzaamheid
Datum	april 2024

Inhoudsopgave

Inleiding
Formele aspecten
Ingekomen zienswijzen
Inhoudelijke behandeling

Inleiding

Deze Nota van Beantwoording zienswijzen behoort bij het bestemmingsplan Oud West 2018, 3e herziening. In deze Nota van Beantwoording wordt op zienswijzen die tijdig zijn ingediend, inhoudelijk gereageerd. Daar waar zienswijzen tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan (en daarmee tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan) leiden, wordt dat vermeld. De Nota van Beantwoording maakt integraal onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Formele aspecten

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

Burgemeester en wethouders hebben bij besluit van 14 december 2024 het ontwerpbestemmingsplan Oud West 2018, 3e herziening vrijgegeven voor terinzagelegging. De kennisgeving van de terinzagelegging is op woensdag 20 december 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Amsterdam.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 21 december 2023 gedurende zes weken tot en met donderdag 1 februari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen bij het stadsdeelkantoor West, Bos en Lommerplein 250, te Amsterdam en bij het Stadsloket van het stadhuis, Amstel 1, Amsterdam. Het ontwerpbestemmingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de terinzagelegging konden conform artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende een termijn van zes weken zienswijzen naar voren worden gebracht. Deze termijn vangt, gelet op het tweede lid van dit artikel, aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd, in dit geval op 21 december 2023. Een zienswijze is tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De termijn liep tot en met 1 februari 2024.

Ingekomen zienswijzen

Gedurende bovenstaande termijn zijn onderstaande 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen kunnen, gelet op de tijdige ontvangst, allen in beschouwing worden genomen:

1. [redacted] namens naamloze vennootschap [redacted] (hierna [redacted]), bij e-mail van 1 februari 2024, Jan Pieter Heijestraat 119, 119A, 145H, Bilderdijkstraat 138 en 186H Amsterdam;
2. [redacted] namens [redacted] (hierna [redacted]), bij e-mail van 31 januari 2023, Nassaukade 321 en Overtoom 101-HA Amsterdam;
3. [redacted] van [redacted] Amsterdam (hierna [redacted]), bij e-mail van 31 januari 2024;
4. [redacted] van [redacted] Amsterdam (hierna [redacted]), bij e-mail van 1 februari 2024.

Inhoudelijke behandeling

De reacties worden in hun geheel en in onderlinge samenhang beoordeeld. De reactie van de gemeente is dus gebaseerd op de volledige reactie van de adressant. De Nota van Beantwoording zienswijzen maakt onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan Oud West 2018, 3e herziening.

1. [redacted] ***namens*** [redacted]

Zienswijze
Adressant kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan omdat het wat betreft diverse adressen, te weten Bilderdijkstraat 138 en 186-H, Jan Pieter Heijestraat 119, 119A en 145-H niet overeenstemt met de feitelijke situatie. Adressant verzoekt om de bestemming van de adressen aan te passen aan de feitelijke situatie. Verder wordt er verzocht om de 'rode lijn' die het bouwvlak vertegenwoordigd op de website van het omgevingsloket achterwege te laten.

Beantwoording
- In het ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met de reeds verleende vergunningen en vergunningvrije bouwwerken op de bij in adressant in eigendom aanwezige percelen. Het achtererfgebied heeft de bestemming 'Tuin' (in groen op de verbeelding). Ter plaatse van de bestemming 'Tuin' staat het bestemmingsplan geen bebouwing toe. Op de gronden met de bestemming 'Tuin' is bovendien een dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' toegekend wat vergunningsvrij bouwen ook onmogelijk maakt.
- Bestaande vergunningvrije aanbouwen zijn niet ingetekend op de planverbeelding. Dat zou kunnen leiden tot nieuwe, ongewenste bouwmogelijkheden voor vergunningvrije bouwwerken in het achtererfgebied. Hierdoor zou er een nieuwe achtergevel van het hoofdgebouw ontstaan en met daarbij, op grond van artikel 2, lid 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, nieuwe bouwmogelijkheden voor vergunningvrije bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied. De gemeenteraad heeft willen voorkomen dat er, na sloop van de bestaande bebouwing, een nieuw gebouw binnen het bestemmings- of bouwvlak kan worden opgericht. Door middel van artikel 16.1 van het bestemmingsplan zijn vergunningsvrije bebouwingen reeds positief bestemd.
- Voor wat betreft vergunde en legale situaties is de adressant geheel tegemoet gekomen door op de adressen de feitelijke bebouwing in de planverbeelding op te nemen.
- De 'rode lijn' vertegenwoordigd de 'gekozen locatie' (zie legenda) en wordt vanuit de ondergrond die door het Kadaster wordt aangeleverd vastgesteld. Wij hebben geen invloed op de ondergrond die het Kadaster gebruikt voor het Omgevingsloket.

Conclusie
Deze zienswijze geeft aanleiding om de planverbeelding op de adressen Bilderdijkstraat 138 en 186-H,Jan Pieter Heijestraat 119, 119A en 145-H te wijzigen.

2. [redacted] ***namens*** [redacted]

Zienswijze
Adressant kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan omdat het voor wat betreft diverse adressen, te weten Overtoom 101 -HA en Nassaukade 321 niet overeenstemt met de feitelijke situatie. Adressant verzoekt om de bestemming van de adressen aan te passen aan de feitelijke situatie. Verder wordt er verzocht om de 'rode lijn' die het bouwvlak vertegenwoordigd op de website van het omgevingsloket achterwege te laten.

Beantwoording

- In het ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met de reeds verleende vergunningen en en vergunningvrije bouwwerken op de bij in adressant in eigendom aanwezige percelen. Het achtererfgebied heeft de bestemming 'Tuin' (in groen op de verbeelding). Ter plaatse van de bestemming 'Tuin' staat het bestemmingsplan geen bebouwing toe. Op de gronden met de bestemming 'Tuin' is bovendien een dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' toegekend wat vergunningsvrij bouwen ook onmogelijk maakt.
- Bestaande vergunningvrije aanbouwen zijn niet ingetekend op de planverbeelding. Dat zou kunnen leiden tot nieuwe, ongewenste bouwmogelijkheden voor vergunningvrije bouwwerken in het achtererfgebied. Hierdoor zou er een nieuwe achtergevel van het hoofdgebouw ontstaan en met daarbij, op grond van artikel 2, lid 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, nieuwe bouwmogelijkheden voor vergunningvrije bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied. De gemeenteraad heeft willen voorkomen dat er, na sloop van de bestaande bebouwing, een nieuw gebouw binnen het bestemmings- of bouwvlak kan worden opgericht. Door middel van artikel 16.1 van het bestemmingsplan zijn vergunningsvrije bebouwingen reeds positief bestemd.
- Voor wat betreft vergunde en legale situaties is de adressant geheel tegemoet gekomen door op de adressen de feitelijke bebouwing in de planverbeelding op te nemen.
- De 'rode lijn' vertegenwoordigd de 'gekozen locatie' (zie legenda) en wordt vanuit de ondergrond die door het Kadaster wordt aangeleverd vastgesteld. Wij hebben geen invloed op de ondergrond die het Kadaster gebruikt voor het Omgevingsloket.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding om de planverbeelding op de adressen Overtoom 101 H-A en Nassaukade 321 te wijzigen.

3. [redacted]

Zienswijze

Adressant kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan omdat de toepassing van het afwegingskader van de Uitvoeringsrichtlijn Kruimelgevallen Stadsdeel Oud West (hierna: uitvoeringsrichtlijn) bij het verlenen van omgevingsvergunningen in strijd is/niet resoneert met het doel (behoud van groen) van de opgenomen dubbelbestemming Waarde-Landschap van het bestemmingsplan. Adressant is van mening dat bij de dubbelbestemming Waarde-Landschap, die in dit bestemmingsplan is opgenomen, de in de praktijk toegepaste afwegingskader van de uitvoeringsrichtlijn niet is meegenomen. De toepassing van het afwegingskader vormt in de praktijk een kader, waardoor het aanvragen van uitbouwen in een gebied met de dubbelbestemming Waarde-Landschap toch nog eenvoudig te realiseren is. De eisen: maximaal 2,5 meter uitbouw en afdoende waterberging vormen in de praktijk de basis van het afwegingskader. Het aspect belangenafweging voor omwonenden is hierin niet voldoende meegenomen.

Beantwoording

- Er spelen meerdere belangen een rol als het gaat om bebouwing van de binnentuinen. Er is een uitbreidingswens van bewoners en ondernemers op de begane grond. Deze wens staat in bepaalde gevallen haaks op de andere belangen zoals de zorg voor een goed woon- en leefklimaat. Het vergunningsstelsel stelt voorwaarden die de negatieve gevolgen zoveel mogelijk beperken en het gebied waar mogelijk vergroenen.
- Het opnemen van de dubbelbestemming Waarde-Landschap is om te bewerkstelligd dat er zodanige beperkingen worden gesteld aan de mogelijkheden voor het bebouwen, inrichten en gebruiken van (binnen)tuinen.

- Het doel van het bestemmingsplan is niet het nastreven van een absoluut verbod op aanbouwen of betegelen, maar het invoeren van een vergunningstelsel. Hierdoor kan per bouwplan en per situatie (per geval) een afweging worden gemaakt in welke gevallen wel en in welke gevallen geen vergunning verleend wordt. Deze afweging zal plaats moeten vinden in het kader van een buitenplanse afwijking (op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 2 en 3 van de Wabo). Bij deze afweging is de uitvoeringsrichtlijn kruimelgevallen van stadsdeel West leidend. Hierin staat dat een aanbouw van 2,5 meter in beginsel zal worden vergund. Het is niet de bedoeling om helemaal geen extra bebouwing meer toe te staan. Er is gekozen om de regeling via de uitvoeringsrichtlijn te organiseren zodat in alle gebieden in het stadsdeel met de bestemming "Waarde – Landschap" dezelfde regeling zal gelden. Door een eenduidige regeling wordt het duidelijker voor bewoners waar zij aan toe zijn. Het doel van het afwijkingenbeleid is dan ook om een helder kader te scheppen waaraan aanvragen voor deze veelvoorkomende ondergeschikte bouwwerken kunnen worden getoetst. Hierdoor is het voor burgers, bedrijven en instellingen helder onder welke voorwaarden het stadsdeel wil meewerken aan dergelijke bouwplannen. In voorkomende gevallen kan, gezien de doelen van de uitvoeringsrichtlijn, meer of minder bebouwing worden toegestaan.
- Het afwegingskader van de uitvoeringsrichtlijn valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan Oud West, 3e herziening. Dit stadsdeelbeleid staat zelfstandig naast het bestemmingsplan. De beleidsregels uit het afwijkingenbeleid worden niet in het bestemmingsplan doorvertaald. De inzichten over hoe met kleine bouwinitiatieven wordt omgegaan wijzigen namelijk door de jaren heen. In het geval van gewijzigde inzichten , is het eenvoudiger om het afwijkingenbeleid aan te passen.
- Het is van belang dat de gemeente per geval een afweging kan maken, onder meer aan de hand van de Bellamy-atlas, om te oordelen op welke plaatsen uitbreiding van het volume afbreuk doet. Wederom, het bestemmingsplan voert een vergunningsstelsel in en geen absoluut verbod. Deze herziening bevat geen afwegingskader voor de vergunningsplicht, maar bevat een verwijzing naar het afwegingskader opgenomen in een beleidsregel; de uitvoeringsrichtlijn.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen

4. [redacted]

Zienswijze
Adressant kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan omdat de toepassing van het afwegingskader van de Uitvoeringsrichtlijn Kruimelgevallen Stadsdeel Oud West (hierna: uitvoeringsrichtlijn) bij het verlenen van omgevingsvergunningen in strijd/resoneert is met het doel (behoud van groen) van de opgenomen dubbelbestemming Waarde-Landschap van het bestemmingsplan. Adressant is van mening dat bij de dubbelbestemming Waarde-Landschap, die in dit bestemmingsplan is opgenomen, de in de praktijk toegepaste afwegingskader van de uitvoeringsrichtlijn niet is meegenomen. De toepassing van het afwegingskader vormt in de praktijk een kader, waardoor het aanvragen van uitbouwen in een gebied met de dubbelbestemming Waarde-Landschap toch nog eenvoudig te realiseren is. De eisen: maximaal 2,5 meter uitbouw en afdoende waterberging vormen in de praktijk de basis van het afwegingskader. Het aspect belangenafweging voor omwonenden is hierin niet voldoende meegenomen.

Beantwoording
- Er spelen meerdere belangen een rol als het gaat om bebouwing van de binnentuinen. Er is een uitbreidingswens van bewoners en ondernemers op de begane grond. Deze wens staat in bepaalde gevallen haaks op de andere belangen zoals de zorg voor een goed woon- en

leefklimaat. Het vergunningsstelsel stelt voorwaarden die de negatieve gevolgen zoveel mogelijk beperken en het gebied waar mogelijk vergroenen.

- Het opnemen van de dubbelbestemming Waarde-Landschap is om te bewerkstelligd dat er zodanige beperkingen worden gesteld aan de mogelijkheden voor het bebouwen, inrichten en gebruiken van (binnen)tuinen.
- Het doel van het bestemmingsplan is niet het nastreven van een absoluut verbod op aanbouwen of betegelen, maar het invoeren van een vergunningstelsel. Hierdoor kan per bouwplan en per situatie (per geval) een afweging worden gemaakt in welke gevallen wel en in welke gevallen geen vergunning verleend wordt. Deze afweging zal plaats moeten vinden in het kader van een buitenplanse afwijking (op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 2 en 3 van de Wabo). Bij deze afweging is de uitvoeringsrichtlijn kruimelgevallen van stadsdeel West leidend. Hierin staat dat een aanbouw van 2,5 meter in beginsel zal worden vergund. Het is niet de bedoeling om helemaal geen extra bebouwing meer toe te staan. Er is gekozen om de regeling via de uitvoeringsrichtlijn te organiseren zodat in alle gebieden in het stadsdeel met de bestemming "Waarde – Landschap" dezelfde regeling zal gelden. Door een eenduidige regeling wordt het duidelijker voor bewoners waar zij aan toe zijn. Het doel van het afwijkingenbeleid is dan ook om een helder kader te scheppen waaraan aanvragen voor deze veelvoorkomende ondergeschikte bouwwerken kunnen worden getoetst. Hierdoor is het voor burgers, bedrijven en instellingen helder onder welke voorwaarden het stadsdeel wil meewerken aan dergelijke bouwplannen. In voorkomende gevallen kan, gezien de doelen van de uitvoeringsrichtlijn, meer of minder bebouwing worden toegestaan.
- Het afwegingskader van de uitvoeringsrichtlijn valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan Oud West, 3^{e} herziening. Dit stadsdeelbeleid staat zelfstandig naast het bestemmingsplan. De beleidsregels uit het afwijkingenbeleid worden niet in het bestemmingsplan doorvertaald. De inzichten over hoe met kleine bouwinitiatieven wordt omgegaan wijzigen namelijk door de jaren heen. In het geval van gewijzigde inzichten , is het eenvoudiger om het afwijkingenbeleid aan te passen.
- Het is van belang dat de gemeente per geval een afweging kan maken, onder meer aan de hand van de Bellamy-atlas, om te oordelen op welke plaatsen uitbreiding van het volume afbreuk doet. Wederom, het bestemmingsplan voert een vergunningsstelsel in en geen absoluut verbod. Deze herziening bevat geen afwegingskader voor de vergunningsplicht, maar bevat een verwijzing naar het afwegingskader opgenomen in een beleidsregel de uitvoeringsrichtlijn.

<u>Conclusie</u>
Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen