



**Gemeente  
Amsterdam**

**Verweerschrift  
bestemmingsplan  
Museumkwartier -  
Valeriusbuurt 2022**

Datum

juli 2023

# Inhoud

**1 Inleiding.....4**

4.1, 4

2.305.1.2.e .....16  
4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

# 4.1, 4

# 1 Inleiding

## **Opbouw van dit verweerschrift**

In hoofdstuk 1 van dit verweerschrift wordt ingegaan op de aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan en de daartoe eerder opgestelde Nota van Uitgangspunten. Daarna wordt ingegaan op een aantal algemene thema's die in de verschillende beroepen terugkomen. In hoofdstuk 2 van dit document wordt per beroep een samenvatting van het beroep en het verweer van de gemeenteraad uiteengezet. De beroepen zijn daarbij genummerd en voorzien van de naam van appellant.

## **Aanleiding nieuw bestemmingsplan**

Het vorige bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt is in 2011 vastgesteld en is op onderdelen verouderd. Daarom is het nieuwe bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022 opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft met ingang van 17 maart 2022 gedurende zes weken voor eenieder als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn 85 zienswijzen naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 13 juli 2022 door de raad gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn samengevat in de Nota van Wijzigingen die bij het vaststellingsbesluit van 13 juli 2022 is gevoegd.

De actualisatie maakt onderdeel uit van de Actualisatieopgave Bestemmingsplannen Amsterdam (hierna: ABA) van het college. De ambitie van de gemeente Amsterdam is dat alle bestemmingsplannen vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet actueel en digitaal beschikbaar zijn.

Met de actualisatie van dit bestemmingsplan streeft de gemeente de volgende doelen na:

- het komen tot uniformiteit in regels en wijze van bestemmen;
- het verkrijgen van een actuele ruimtelijk-juridische vertaling van de bestaande bebouwing en het gebruik (conserverende bestemmingsplannen) op basis van actueel beleid;
- het komen tot digitaal raadpleegbare en uitwisselbare bestemmingsplannen.

## **Bouwdynamiek**

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gestreefd naar een nieuw evenwicht tussen het mogelijk maken van investeringen door eigenaren in het plangebied en het beschermen van de bestaande kwaliteiten in het plangebied.

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022

In het hele plangebied is het aantal verbouwingen in woningen en winkelpanden de afgelopen jaren toegenomen. Verbouwingen vinden plaats om het wooncomfort te verbeteren, bijvoorbeeld bij gezinsuitbreiding. Maar er wordt ook veel geïnvesteerd door projectontwikkelaars en beleggers, ogenschijnlijk vooral met het doel om zoveel mogelijk vierkante meters toe te voegen. Veel bouwinitiatieven zijn een combinatie van de bouw van kelders, aanbouwen en een extra bouwlaag. Een deel van de woningen wordt daarbij opgesplitst in meer woningen. Plannen zijn niet meer alleen ingegeven door de wens om te renoveren en woonkwaliteit toe te voegen, maar ook door de wens om de vastgoedwaarde te verhogen. Door de veranderingen in de woningvoorraad (bijvoorbeeld verhuur in plaats van eigenaar-bewoners) en de aantrekkingskracht van de stad verandert ook de samenstelling van de bewoners.

Het toevoegen van woonoppervlak past in het beleid om de bestaande stad te verdichten. De bouwdynamiek leidt echter ook tot overlast voor omwonenden. Die hinder bestaat uit feitelijke bouwoverlast tijdens verbouwingen en minder woongenot na de verbouwingen. Veel bewoners maken zich daarnaast zorgen over de constructieve schade die kan ontstaan als gevolg van de verbouwingen en de gevolgen voor de grondwaterstand en afwatering door de bouw van kelders.

Het stadsbestuur heeft uitgesproken actie te willen ondernemen als het gaat over de overlast van de bouwdynamiek. Het uitgangspunt voor het bestuur is daarbij een nieuwe balans te vinden tussen enerzijds ruimte om te investeren in de verhoging van kwaliteit en comfort en anderzijds het beperken van de negatieve effecten hiervan, zoals de overlast en permanente aantasting van ruimtelijke kwaliteiten zoals de groene binnentuinen en cultuurhistorische waarden.

### **Nota van uitgangspunten**

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Hiervoor is een uitgebreid participatietraject met buurtbewoners en belangenverenigingen doorlopen. Dit heeft geleid tot de nota van uitgangspunten (d.d. 17 maart 2020) en aanvullende nota van uitgangspunten (d.d. 5 oktober 2021) die beide door het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuid zijn vastgesteld. De Nota bevat de inhoudelijke uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan en bevat een beschrijving van in het plangebied te onderscheiden deelgebieden met een vertaling van geldende beleidskaders en ruimtelijke kwaliteiten. De Nota van Uitgangspunten (inclusief aanvulling) is bij dit verweerschrift gevoegd als Bijlage 1A en 1B.

### ***Algemene inhoudelijke uitgangspunten***

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022

1. De bestaande legaal aanwezige situatie wordt over het algemeen positief bestemd. Alle bebouwing die en al het gebruik dat legaal aanwezig is, wordt in het bestemmingsplan toegestaan.
2. De bouwmogelijkheden worden ingeperkt ten opzichte van wat het oude bestemmingsplan (2011) toelaat.
3. De cultuurhistorische waarden worden beter beschermd dan in het oude bestemmingsplan (2011).
4. De gebruiksmogelijkheden van panden met een niet-woonfunctie worden meer in overeenstemming gebracht met het bestaande gebruik van deze panden. Er blijft wel een bepaalde mate van uitwisselbaarheid tussen niet-woonfuncties mogelijk.

Deze uitgangspunten zijn vertaald in de regels van het bestemmingsplan. Ook het actuele gemeentelijke beleid is, voor zover relevant, opgenomen in de Nota van Uitgangspunten (zie. paragraaf 1.5 “reikwijdte” van de Nota van Uitgangspunten) en vertaald in het bestemmingsplan. Hierbij valt te denken aan onder andere, maar niet limitatief, het detailhandelsbeleid, overnachtingsbeleid, kantorenbeleid en beleid ten aanzien van toeristische voorzieningen.

## **Algemene Thema's**

### **1. Regeling binnentuinen**

Een groot deel van het plangebied kenmerkt zich door gesloten bouwblokken waarbij de binnenterreinen in gebruik zijn als tuin. De structuur van de gesloten bouwblokken met groene binnentuinen is een belangrijke ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Het aandeel groen in de openbare ruimte binnen het plangebied is beperkt. Zoals in de toelichting (paragraaf 3.2.3 “Bouwen in binnentuinen”) is aangegeven is het behoud van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten een van de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Naast het behoud van de ruimtelijke kwaliteit is het plangebied een van de warmste delen van Amsterdam vanwege onder andere het ontbreken van voldoende groenvoorzieningen. Daarnaast is in delen van het plangebied sprake van een geringe mogelijkheid tot waterberging. Om de gevolgen van hevige regenval te beperken en hittestress te verminderen heeft de raad ervoor gekozen om het bestaande groen te beschermen en daarbij ook het vergunningvrij bouwen uit het Bor deels aan banden te leggen. Om deze keuze te onderbouwen is er bij het opstellen van het bestemmingsplan een studie binnentuinen uitgevoerd. Deze studie is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Doel van de studie is het vinden van een evenwicht tussen het behoud van de open en groene kwaliteit van de binnentuin zonder de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen op de begane grond volledig te beperken. Hierbij is per type bouwblok een beoordeling geschreven over de situatie (locatie-specifiek onderzoek) ter plaatse en is gekeken hoeveel erfbebouwing toegestaan kan worden. Dit heeft geresulteerd in de regeling zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen. Het deel van het perceel dat

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022

geen hoofdgebouw is, heeft de bestemming tuin 1 of 2 gekregen. Tuin 1 is toegekend aan alle achter- en hoektuinen. Tuin 2 is toegekend aan voortuinen.

Afhankelijk van het type binnentuin (zie hiervoor de bepaling van de type bouwblokken in de hiervoor genoemde studie binnentuinen) is bepaald of er in een zone van 2,5 m of 4 m achter de achtergevel erfbebouwing is toegestaan. Voor het overige deel van de bestemming Tuin geldt niet alleen de enkelbestemming maar ook de dubbelbestemming Waarde – Landschap 1 of 2. Ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde – Landschap 1 geldt dat de gronden maximaal 50 % verhard mogen worden, waarbij bebouwing meetelt als verharding. Met deze regeling wordt beoogd een deel van de tuin zo groen mogelijk te laten zijn, zodat onder andere het waterbergend vermogen van het plangebied niet verder verslechtert. Tweede doel van deze bescherming is het verminderen van hittestress en het bevorderen van biodiversiteit. De bouw van één vrijstaand bijgebouw van maximaal 9 m<sup>2</sup> is binnen deze dubbelbestemming nog toegestaan, mits de gronden van de dubbelbestemming hiermee niet voor meer dan 50 % verhard worden.

Ter plaatse van de hoektuinen is ook voorzien in een beschermingsregime zodat niet de gehele tuin volgebouwd kan worden. Gezien de vorm van deze tuinen is het vaak niet mogelijk om een bebouwingszone van 2,5 of 4 meter vanaf de achtergevel op te nemen. Voor het bouwen van erfbebouwing dient in deze gevallen gekeken te worden naar de regels van de dubbelbestemming Waarde – Landschap 2 welke onverkort op alle hoektuinen ligt. Op grond van deze dubbelbestemming mag maximaal 50 % van deze gronden worden bebouwd, dan wel verhard. Bestaande bouwwerken worden daarbij meegerekend als verharding.

Met deze regeling heeft de raad een afweging gemaakt tussen individuele bouwmogelijkheden en de belangen van ruimtelijke kwaliteit in brede zin; het groen houden van de binnentuinen, het niet laten verslechteren van het waterbergend vermogen en het tegengaan van een toename van hittestress. Het groen houden van de binnentuinen heeft als bijkomend voordeel dat de biodiversiteit in het plangebied toeneemt.

Met deze aanpak en studie binnentuinen heeft de raad gezorgd voor een locatie-specifieke aanpak waardoor het mogelijk is vergunningvrij bouwen ten dele aan banden te leggen. De raad heeft hiermee een goede balans gevonden tussen het bieden van bouwmogelijkheden in de vorm van een aanbouw of schuur en het zorgdragen voor een goede woon- en leefkwaliteit in het kader van klimaatadaptatie.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Uit uw uitspraak d.d. 12 januari 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:82, r.o. 24.4) blijkt dat een locatie-specifiek onderzoek voldoende motivering is voor het inperken van vergunningvrij mogelijkheden.

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022

## **2. Wijzigingen bouwmogelijkheden**

Naar aanleiding van het participatietraject dat ten tijde van het opstellen van de Nota van Uitgangspunten is doorlopen is gebleken dat veel mensen (te) veel overlast ervaren van de bouwdynamiek in het plangebied. Zoals hiervoor beschreven is het stadsbestuur voornemens deze overlast te willen beperken. Daarom worden in het bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022 minder bouwmogelijkheden geboden dan in het oude bestemmingsplan (2011). Ten aanzien van bouwen zijn de volgende uitgangspunten in het bestemmingsplan gehanteerd. Dit is ook terug te lezen in paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De beperking van de bouwmogelijkheden en bepalen van de systematiek van bestemmen kent vier uitgangspunten, namelijk:

- beschermen cultuurhistorische waarden;
- bepalen goot- en bouwhoogtes;
- ondergronds bouwen;
- aan- en uitbouwen.

Aan de hand van deze uitgangspunten is de systematiek van de bouwregels bepaald. Hieronder worden deze punten nader toegelicht.

### *Beschermen cultuurhistorische waarden en bepalen goot- en bouwhoogtes*

Om de bouwmogelijkheden die de raad vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onwenselijk acht én de grote cultuurhistorische waarden die dit plangebied kent te beschermen, is, in overleg met Bureau Monumenten en Archeologie, bepaald om voor dit bestemmingsplan de bestaande óf vergunde maximale bouwhoogte vast te leggen. Daarnaast is ter bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden, welke te onderscheiden zijn in stedenbouwkundige en architectonische waarden, bepaald welk beschermingsregime passend is bij de betreffende panden. Op basis van de door Bureau Monumenten en Archeologie gemaakte orde-waarderingskaarten is gezocht naar een praktische invulling van de beschermingsregels die terug te vinden zijn in de dubbelbestemmingen Waarde – Cultuurhistorie 1, 2 en 3. De ordewaarderingskaarten zijn opgebouwd uit vele kaartlagen, waarbij voor het bestemmingsplan vooral is gekeken naar de stedenbouwkundige waarderingskaarten (opgedeeld in zone A, B en C) en de architectonische waarderingskaarten (opgedeeld in orde 1, 2 en 3). Afhankelijk van de individuele waardering van een pand en de stedenbouwkundige zone waarin het betreffende pand zich bevindt is gekozen voor de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 1, 2 of 3. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 7,4 “Cultuurhistorie” en in het bijzonder sub paragraaf 7.4.4 “Beschermingsregimes cultuurhistorische waarden”) wordt uitgebreid toegelicht hoe deze beoordeling tot stand is gekomen. Hieronder wordt kort aangegeven hoe de systematiek is opgebouwd.

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022

- Alle orde 1 panden krijgen de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1. Het kapprofiel van orde 1 panden mag niet worden gewijzigd. Er is een sloopvergunning nodig om orde 1 panden te vervangen door nieuwbouw.
- Alle orde 2 panden en orde 3 panden in zone A en B krijgen de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2. Voor deze panden geldt dat het kapprofiel aan de straatzijde niet mag worden gewijzigd. Aan de achterzijde worden - onder voorwaarden - wél uitbouwmogelijkheden geboden. Er is een sloopvergunning nodig om deze panden te vervangen door nieuwbouw.
- Orde 3 panden in zone C en basisordepanden die onderdeel uitmaken van een architectuureenheid krijgen de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 3. Ook voor deze panden geldt dat het kapprofiel aan de straatzijde niet mag worden gewijzigd. Aan de achterzijde worden ook hier - onder voorwaarden - uitbouwmogelijkheden geboden. Het belangrijkste verschil met panden met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 is dat (kleine) veranderingen in het straat- en gevelbeeld mogelijk zijn. Er is geen sloopvergunning nodig om deze panden te vervangen door nieuwbouw.

In het Museumkwartier staan van oudsher veel panden met verspringende goothoogtes. De raad acht het vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk om in aanvulling op de in het plan vastgelegde regeling over de maximale bouwhoogte en het kapprofiel een maximale goothoogte voor alle panden vast te leggen. Op enkele panden binnen het plangebied rust geen dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie omdat dit panden van lage waarde zijn. Voor deze panden is wel een maximum goot- en bouwhoogte opgenomen. Ook hiervoor geldt, net als bij het bepalen van de maximum bouwhoogte, dat de bestaande, dan wel vergunde goothoogte als maximum is aangehouden.

#### *Ondergronds bouwen*

Voor ondergronds bouwen zijn de regels uit het parapluplan Grondwaterneutrale kelders , vastgesteld d.d. 7 oktober 2021 en onherroepelijk d.d. 14 december 2022, onverkort overgenomen in het bestreden besluit. In dit bestemmingsplan is bepaald dat kelders enkel gebouwd mogen worden indien is aangetoond dat dit geen onevenredig nadelige gevolgen voor de grondwaterstand in het gebied oplevert.

#### *Aan- en uitbouwen*

Voor de regels voor aan- en uitbouwen wordt verwezen naar de eerder in dit hoofdstuk beschreven “Regeling binnentuinen”, punt 1 van de algemene thema’s.

### **3. Wijzigingen in gebruik**

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022

Ten aanzien van gebruik is een aantal gebruiksbeperkingen doorgevoerd met het vaststellen van het bestemmingsplan. Om deze beperkingen te motiveren wordt eerst kort één van de doelen van het oude bestemmingsplan (2011) beschreven.

Ten tijde van het opstellen van het oude bestemmingsplan (2011) was het idee om het centrumgebied van Amsterdam door te trekken tot ver in stadsdeel Zuid. Het idee daarachter was om een groter deel van Amsterdam aantrekkelijk te maken voor detailhandel en toeristische trekpleisters zoals musea. Het oude bestemmingsplan kende dan ook zeer brede gemengde bestemmingen om de gewenste functiewijzigingen te faciliteren.

Bij de inventarisatie die is uitgevoerd ten tijde van het opstellen van de Nota van Uitgangspunten is gebleken dat de in 2011 gewenste functiewijzigingen nagenoeg niet tot stand zijn gekomen. Daarnaast is het detailhandelsbeleid gewijzigd sinds de vaststelling van het bestemmingsplan uit 2011. Duidelijke kaders voor de detailhandel zijn nodig om initiatieven voor nieuwe winkels of uitbreiding van winkels in Amsterdam te kunnen toetsen. Ook is het detailhandelsbeleid een leidraad voor vernieuwing van bestemmingsplannen en het ontwerpen van plannen voor ontwikkelgebieden in de stad. Het nieuwe beleid is vertaald in het bestemmingsplan. Op basis van onder andere het detailhandelsbeleid, overnachtingsbeleid en kantorenbeleid zijn de verschillende gemengde bestemmingen in het bestemmingsplan tot stand gekomen. Per deelgebied is gekeken welke exacte vormen van functiemenging wenselijk zijn. De wenselijke vormen van functiemenging zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarbij wordt opgemerkt dat bestaand legaal gebruik over het algemeen positief is bestemd.

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

**4.1, 4**

**4.1, 4**

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

**4.1, 4**

**4.1, 4**

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

---

<sup>2</sup> AbRS 11 mei 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1373, r.o. 13.1.

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

ij

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

**4.1, 4**

**4.1, 4**

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

**4.1, 4**

**4.1, 4**

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

**4.1, 4**

**4.1, 4**

**4.1, 4**

**4.1, 4**

**4.1, 4**

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

**4.1, 4**

**4.1, 4**

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

4.1, 4

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

**4.1, 4**

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

Gebiedskaart overnachtingsbeleid

4.1, 4

4.1, 4

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

# 4.1, 4

## 5.1.2,e

Appellant is eigenaar van de woning aan de 5.1, 2, e  
Appellant geeft in de inleiding van zijn beroepschrift aan dat de bouw van/werkzaamheden aan een zwembad per 25 mei 2022 stilgelegd zijn. De bezwaarprocedure hierover loopt nog ten tijde van dit beroep. Inhoudelijk kan appellant zich niet vinden in de zinsnede uit artikel 37.1 onder a waarbij is bepaald dat de genoemde gronden niet gezien moeten worden als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het vergunningvrij bouwen wordt hiermee beperkt en appellant vindt dat vergunningvrij bouwen niet ingeperkt mag worden door middel van een bestemmingsplan. Uitsluitend wanneer locatiespecifieke omstandigheden hiertoe aanleiding geven en dit strekt tot een goede ruimtelijke ordening, kan een planregel worden opgenomen die het vergunningvrij bouwen aan banden legt. Appellant is van mening dat in dit geval geen sprake is van een locatiespecifieke omstandigheid die het rechtvaardigt om vergunningvrij bouwen aan banden te leggen.

Tot slot gaat appellant specifiek in op de mogelijkheid om een zwembad vergunningvrij te kunnen realiseren op grond van artikel 3 lid 5 bijlage II Besluit omgevingsrecht. Appellant meent dat de raad ook hiervoor een motivatie had moeten geven waarom dit deel van het vergunningvrij bouwen aan banden gelegd is, door middel van de planregel uit artikel 22.2.3 onder d.

Appellant meent schade te ondervinden als gevolg van deze planregels en stelt hiermee dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet voldoende is aangetoond.

### **Reactie**

Voor de beantwoording van dit beroep wordt allereerst verwezen naar hoofdstuk 1 van dit verweer onder het kopje “regeling binnentuinen”. Hieruit blijkt dat de raad wel degelijk een locatiespecifiek onderzoek heeft uitgevoerd

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022

wat het rechtvaardigt dat vergunningvrij bouwen ten dele aan banden is gelegd.

Voor wat betreft de mogelijkheid een zwembad vergunningvrij te kunnen realiseren verwijst de raad in dit geval naar de uitspraak van de rechtbank Amsterdam met zaaknummer: AMS 22/3546 d.d 16 augustus 2022 (zie ook bijlage 7). Hierin wordt geconcludeerd dat het gebruik van een zwembad/jacuzzi niet gezien kan worden als gebruik van de tuin. Om verdere discussies over de mogelijke realisatie van zwembaden te voorkomen heeft de raad ervoor gekozen, in lijn met de bovengenoemde uitspraak, zwembaden in zijn geheel uit te sluiten. Uiteraard behoudens bestaand legaal aanwezige zwembaden.

De raad wijst er verder op dat zwembaden en bubbelbaden op grond van artikel 3 onderdeel 5 van Bijlage II bij het Bor alleen bouwvergunningvrij zijn. De raad kan dus in het kader van een goede ruimtelijke ordening in het bestemmingsplan vastleggen dat zwembaden planologisch niet zijn toegestaan. Dat heeft de raad voor het perceel van appelland ook gedaan. Daarvoor hoeft de raad geen locatie-specifieke omstandigheden aan te dragen, omdat daarmee niet de inrichting als ‘erf’ wordt uitgesloten.

Ten aanzien van schade is het de raad niet duidelijk waar appelland exact op doelt. Indien appelland van mening is dat er sprake zou zijn van planschade, dan kan appelland, te zijner tijd een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen. Een eventueel aan appelland uit te keren tegemoetkoming is niet zodanig dat de raad op voorhand had moeten inzien dat het bestemmingsplan daardoor niet uitvoerbaar is.<sup>3</sup>

**4.1, 4**

<sup>3</sup> AbRS 12 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:448, r.o. 5.2

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

4.1, 4

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

**4.1, 4**

**4.1, 4**

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4

Verweer bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

4.1, 4

4.1, 4