



**Gemeente
Amsterdam**



Zuid



**Eindverslag inspraakprocedure conceptnota
'Beleidsregels afwijkingen
omgevingsvergunning'**

Geanonimiseerde versie

Datum: 2 juli 2019

Voorwoord

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid heeft de conceptnota 'Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning' vrijgegeven voor inspraak op grond van artikel 5 van de Algemene inspraakverordening. Na de bekendmaking hiervan op 27 maart 2019 konden ten aanzien van de conceptnota gedurende zes weken, van 28 maart tot en met 8 mei 2019, zienswijzen worden ingediend.

Het stadsdeel heeft voor Zuid al jaren beleidsregels voor veelvoorkomende bouwplannen die afwijken van de geldende bestemmingsplannen. Die beleidsregels geven bewoners, bedrijven en instellingen snel inzicht welke afwijkingen het stadsdeel bereid is toe te staan, zodat hiervoor een grote mate van zekerheid bestaat wanneer hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning wordt aangevraagd. De beleidsregels zijn in het verleden opgesteld voor relatief kleine bouwplannen, de zogenaamde 'kruimelgevallen' zoals balkons en dakterrassen, aan de hand van door het rijk vastgestelde categorieën van bouwwerken in het Besluit omgevingsrecht. De mate waarin onder de economische opleving na de jarenlange economische crisis van onder meer deze bouw mogelijkheden gebruik is gemaakt, heeft echter steeds nadeliger effecten gehad op het woongenot van anderen en op het aanzien van de bebouwde omgeving. De balans tussen de individuele (uitbreidings-)wensen en het behoud van de kwaliteit van de bebouwde omgeving en het woon- en leefklimaat is in sommige gebieden onder sterke druk komen te staan. Dit heeft de aanleiding gevormd tot deze nieuwe nota waarbij een nieuwe balans is gezocht tussen het ruimte bieden aan individuele woonwensen en het behoud van de kwaliteit van de bebouwde omgeving en het woon- en leefklimaat. Het dagelijks bestuur van het stadsdeel heeft met deze nieuwe conceptnota hier invulling aan gegeven.

De beleidsregels uit de conceptnota richten zich hoofdzakelijk op veelvoorkomende bouwwerken zoals dakkapellen, dakterrassen op hoofdbebouwing en aanbouwen, toegangen tot een dakterras, aan- en uitbouwen of bijgebouwen, ondergrondse bouwwerken aan de voor- en achterzijde, gebouwde terrassen, balkons, mengformules horeca en ventilatiesystemen (en bijbehorende afvoerpijpen en leidingkokers).

Tijdens de inspraakperiode zijn 24 zienswijzen ingediend. Deze zijn vervolgens verwerkt in dit Eindverslag, waarin is aangegeven of een zienswijze wel of niet tot aanpassing van de definitieve nota heeft geleid. Het Eindverslag wordt afgesloten met een Nota van wijzigingen.

Procedure

Het besluit om de conceptnota 'Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning' vrij te geven voor de inspraak is bekend gemaakt op 27 maart 2019. De bekendmaking heeft plaatsgevonden:

- in het Gemeenteblad: <https://www.officielebekendmakingen.nl/gmb-2019-71077.html>
- op 'bekendmakingen.amsterdam.nl':
<https://bekendmakingen.amsterdam.nl/bekendmakingen/stadsdeel-zuid/2019/week-13/inspraak-conceptnota/>
- Verder op www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/meedenken-meepraten/ onder het kopje 'Lopende inspraaktrajecten': met een link naar <https://bekendmakingen.amsterdam.nl/bekendmakingen/stadsdeel-zuid/2019/week-13/inspraak-conceptnota/>
- in de 'analoge editie' van de Echo, editie Zuid, op 27 maart 2019.

Hierin is aangegeven dat ten aanzien van de conceptnota gedurende zes weken, van 28 maart tot en met 8 mei 2019, zienswijzen konden worden ingediend. De conceptnota was via de genoemde websites digitaal te raadplegen en heeft gedurende de terinzageperiode ter inzage gelegen op het stadsdeelkantoor van Zuid (President Kennedylaan 923). Belanghebbenden konden per post een schriftelijke zienswijze indienen op de conceptnota t.a.v. het dagelijks bestuur, postbus 74019, 1070 BA Amsterdam of via de email.

De inspraak is gehouden op grond van de Algemene inspraakverordening van de gemeente Amsterdam. Hierin is onder meer bepaald dat na afloop van de inspraaktermijn een eindverslag wordt vastgesteld, dat in ieder geval het volgende bevat:

- een overzicht van de gevolgde procedure;
- een weergave van de zienswijzen die schriftelijk en eventueel mondeling naar voren zijn gebracht;
- een reactie op de zienswijzen waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het beleidsvoornemen is overgegaan.

Tijdens de inspraakperiode zijn 24 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn verwerkt in dit Eindverslag, waarin is aangegeven of een zienswijze wel of niet tot aanpassing van de definitieve nota heeft geleid. Aan het einde van het Eindverslag is een Nota van wijzigingen opgenomen. Dit Eindverslag heeft onderdeel uitgemaakt van het besluitvormingsproces over de definitieve nota. Na verwerking van de zienswijzen op de conceptnota, is de definitieve nota vastgesteld door het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid. De vastgestelde nota treedt in werking na formele bekendmaking. Tegen de vastgestelde nota kan geen bezwaar of beroep worden aangetekend. De indieners van zienswijzen zijn per brief geïnformeerd over de beantwoording van hun zienswijzen en de vaststelling van de definitieve nota. Daarbij is een geanonimiseerde versie van het Eindverslag meegezonden.

Ingediende zienswijzen

De gegevens van de indieners van zienswijzen zijn in overeenstemming met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) verwerkt. Op deze verwerking van persoonsgegevens is een privacyreglement van toepassing. Dit reglement kunt u raadplegen op de website van de gemeente Amsterdam, zie hiervoor <https://www.amsterdam.nl/privacy/privacyverklaring/>. De gegevens van de indieners van zienswijzen dienen in verband met de privacybescherming van uit het Eindverslag van de inspraak te worden weggelaten. Dit geldt echter niet voor bijvoorbeeld rechtspersonen of stichtingen. Van het Eindverslag zijn daarom twee versies gemaakt. Een geanonimiseerde openbare versie en een niet-geanonimiseerde versie, die alleen voor de leden van het dagelijks bestuur in te zien is geweest bij de besluitvorming over de vaststelling van de definitieve nota.

Beantwoording

Er zijn in totaal 24 zienswijzen ingekomen. Daarvan is één zienswijze te laat ingediend. In het navolgende deel volgt per zienswijze een samenvatting daarvan en een reactie hierop. In de zienswijzen zijn door de indieners regelmatig ook algemene opmerkingen gemaakt over wat we in de stad 'de bouwdynamiek' zijn gaan noemen en de benodigde aanpak hiervan. Daarbij worden zowel grote zorgen benoemd die bewoners hebben en oproepen gedaan aan het bestuur om hierin meer te doen, als reacties gegeven waarbij ook wordt gewezen op de positieve kanten van veel verbouwingen. Daarom reageert het dagelijks bestuur in dit deel ook in algemenere zin.

Algemene reactie van het dagelijks bestuur

Nieuwe balans

Evident is dat de aanvragen voor kleinere en grotere verbouwingen de afgelopen jaren zijn gestegen. Dit heeft impact op de stad, zowel door de permanente wijziging van bestaande bebouwing, als tijdens de verbouwingen.

Redenen hiervoor zijn onder meer de grote vraag naar huizen, de aantrekkende economie, de stijgende verkoopprijzen van woningen en de hoge opbrengst per gewonnen m². Verbouwingen vinden plaats om het wooncomfort te verbeteren, bijvoorbeeld bij gezinsuitbreiding, maar ook uit puur speculatieve overwegingen waarbij er een jacht lijkt te zijn op zoveel mogelijke vierkante meters realiseren.

Het toevoegen van woonoppervlak in de bestaande stad past in het beleid voor verdichting, toevoegen van woonoppervlak, meer huizen. De bouwdynamiek leidt echter ook tot overlast voor omwonenden en tot negatieve ontwikkelingen in de stad, zoals bebouwing van binnentuinen, aantasting van stedenbouwkundige of architectonische eenheden, inbreuk op privacy, grondwaterproblemen, etc.

Het stadsbestuur heeft zichzelf daarom tot doel gesteld om een nieuwe balans te vinden tussen ruimte voor investeren in de kwaliteit van gebouwen en het toevoegen van vierkante meters enerzijds en de negatieve gevolgen daarvan anderzijds, zowel tijdelijk tijdens de bouwwerkzaamheden als permanent ten aanzien van ontwikkelingen binnen het stadsgezicht.

Negentien maatregelen

Om invulling te geven aan het beleid en de regels van deze nieuwe balans heeft de gemeente in samenspraak met bewoners en eigenaren een lijst van mogelijke maatregelen opgesteld. Deze negentien maatregelen zijn en worden bekeken vanuit de vraag hoe ze aan het behalen van de gestelde doelstelling kunnen bijdragen. Dan gaat het over onder meer bestemmingsplannen, WABO-beleid, de aanwijzing tot rijksbeschermd stadsgezicht en eisen aan objecten in de openbare ruimte. In meerdere zienswijzen van bewoners worden oproepen gedaan deze maatregelen in te zetten en daartoe zo snel mogelijk over te gaan. Voor een aantal van deze maatregelen geldt dat deze al worden ingezet, soms in de vorm van een pilot om te kijken of dit werkt en breder kan worden ingezet. Soms gaat het om trajecten die veel tijd kunnen vergen (zoals de aanpassing van bestemmingsplannen) en die mede daarom niet altijd al zichtbaar zijn voor bewoners. Het bestuur snapt heel goed dat het voor bewoners die zo snel mogelijk en zoveel mogelijk beperkingen willen, het moeilijk kan zijn hierin geduld te bewaren.

Het nu gewijzigde afwijkingenbeleid is één van die instrumenten die op een deel van de bouwdynamiek betrekking heeft. Het is belangrijk om te benadrukken dat dit afwijkingenbeleid dus niet alles gaat vastleggen of een oplossing biedt voor alle aspecten. Wél beperkt het de ruimte die tot nu toe aan eigenaren beschikbaar was voor op-, aan- en uitbouwen.

Dit afwijkingenbeleid is echter alleen een aanvulling op vigerende bestemmingsplannen en kunnen deze niet opzij schuiven of vervangen. De belangrijkste en meest principiële ruimtelijke keuzes kunnen slechts in die bestemmingsplannen worden gemaakt. Op dit moment wordt in

stadsdeel Zuid gewerkt aan de actualisering van de bestemmingsplannen Willemspark-Vondelpark, Hoofddorpplein/ Schinkelbuurt en Museumkwartier - Valeriusbuurt. Daarbij wordt veel contact gezocht met bewoners om hierin mee te denken om zodoende concreet levende wensen of zorgen op zorgvuldige wijze te kunnen vertalen naar de actualisering van die bestemmingsplannen. Het verheugt ons dat bewoners in grote getalen naar bewoners- of participatiebijeenkomsten komen, enquêtes invullen en ook bij het vervolg betrokken willen zijn.

Voor- en tegenstanders

Uit de ingediende zienswijzen blijkt dat er voor -en tegenstanders zijn van het beperken van de mogelijkheden voor eigenaren. Het afgelopen jaar hebben het dagelijks bestuur en de ambtelijke organisatie veelvuldig contact gehad met bewoners die meer of minder vergaande beperkingen opgelegd wilden zien. Deze geluiden waren ook duidelijk te horen op de bewonersbijeenkomsten die Zuid organiseerde, vergaderingen van de stadsdeelcommissie en de technische bijeenkomsten /expertmeetings over het onderwerp. Voor het bestuur is echter ook van belang dat nu er met deze herziening van het afwijkingenbeleid door Zuid een voorstel ligt, ook bewoners en eigenaren van zich laten horen die een inperking niet zien zitten en deze schadelijk vinden voor de ontwikkeling van de stad.

In de reactie op zienswijzen, of deze nu vóór of tegen de beperkingen zijn, wordt aangegeven of en hoe het dagelijks bestuur aanleiding ziet om het voorgestelde afwijkingenbeleid aan te passen.

Tot slot

Het werken aan de nieuwe balans tussen ruimte voor investeren in de kwaliteit van gebouwen en het toevoegen van vierkante meters enerzijds en de negatieve gevolgen daarvan anderzijds, zowel tijdelijk tijdens de bouwwerkzaamheden als permanent ten aanzien van ontwikkelingen binnen het stadsgezicht, is een complex en tijdrovend proces. Voor het dagelijks bestuur zijn zorgvuldigheid en transparantie in het uitvoeren van acties van groot belang, gezien onder meer de ruimte in bestaand beleid, de impact van wijzigingen en de relatie met andere delen van de stad.

Samenvatting zienswijzen en reactie daarop van het dagelijks bestuur

1.

Samenvatting zienswijze:

Welkom beleid. Daarnaast worden de volgende suggesties gedaan:

- bouwproject publiek maken door het verplicht stellen van een informatie bord zoals je dat in andere landen tegen komt, waardoor bewoners geïnformeerd zijn wie de aanvrager is van de vergunning/ wie de aannemer/ vergunningsnummer/ tijdsduur van de vergunning etc.;
- bij iedere bouwvergunning dient apart een parkeerplaatsvergunning voor de containers e.d. te worden aangevraagd tegen het geldende parkeertarief en beperkt in de tijd. Het effect zal zijn dat het een kostenpost wordt waarmee rekening gehouden zal worden en ten opzichte van andere parkeerders is dit ook eerlijker.

Reactie:

De opmerking dat de indiener spreekt van welkom beleid, wordt voor kennisgeving aangenomen.

Over de suggesties die gedaan worden wordt het volgende opgemerkt.

Ten aanzien van het verplicht stellen van een informatie bord merken we op dat de conceptnota 'Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning' hiervoor niet de (juridische) basis kan vormen. Door stadsdeel West is een pilot gestart in de wijken Overtoomse Sluis, Vondelbuurt en

Helmersbuurt vanaf 1 februari 2019 waarin wordt geëxperimenteerd met deze verplichting . Bij positieve resultaten zal dit in Zuid ook worden toegepast.
Voor het eventueel verplicht stellen van een parkeerplaatsvergunning voor containers e.d. tegen het geldende parkeertarief en beperkt in de tijd, is de nu voorliggende conceptnota ook niet het juiste kader. Hieraan kan wel worden toegevoegd dat momenteel wordt gekeken naar en geëxperimenteerd met de regelgeving/vergunningplicht voor het plaatsen van objecten in de openbare ruimte om zo de druk op de openbare ruimte te verminderen en daarmee de overlast die door bewoners hiervan wordt ondervonden.

Conclusie: deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

2. Initiatiefgroep Oud-Zuid

Samenvatting zienswijze:

1. Het effect van de nieuwe regels op de bouwwoede is zeer beperkt. Deels is dit te wijten aan de wetgeving (bestemmingsplan, vergunningsvrij bouwen) en deels aan de karige aanpassingen die de gemeente voorstelt.
2. De gemeente moet expliciet maken op welke wijze bij het opstellen van de beleidsregels en de bijbehorende voorwaarden al zoveel mogelijk rekening is gehouden met de effecten op de omgeving. De gemeente moet op voorhand al zoveel mogelijk uitgaan van het respecteren van de belangen van omwonenden.
3. De rol van Welstand is onduidelijk. Wat is het toetsingskader?
4. De stedenbouwkundige beoordeling is in nevelen gehuld. Expliciete onderbouwing ontbreekt.
5. De teksten over planschade zijn onduidelijk. Wie doet wat, wanneer en hoe? Wat is de rol van gemeente hierin? Hoe worden belangen afgewogen?
6. De wijzigingen ten aanzien van de dakterrassen zijn een wezenlijke verbetering.
7. Binnen de nieuwe regels zijn de mogelijkheden echter onvoldoende uitgebuit om de benadeling van omwonenden (privacy, hinder, derving woongenot) en de aantasting van de cultuurhistorische waarde van de binnentuinen/achtergevels te beperken.
8. Het voorstel van de gemeente over de balkons is een fundamentele aantasting van de cultuur/historische waarde van de achtergevel. Een goede stedenbouwkundige analyse en onderbouwing ontbreekt.
9. Het stadsdeelbestuur van Zuid houdt zich op het punt van balkons en kelders niet aan haar uitgangspunt van eenheid van beleid in de ring 1880-1920 (Zuid, West en Oost).
10. Woningplitsing is een belangrijke aanjager van de geld gedreven bouwwoede. Het stadsdeel gaat hiervan voorbij.
11. Het motto van het stadsdeel is het vinden van een goede balans tussen het algemene belang en het belang van de aanvrager. Die goede balans is nog niet gevonden.

Naast de vorige punten zijn de volgende aanbevelingen gedaan of eisen gesteld:

12. Bij wijziging van het gebruik van bestaande bouwwerken moet woningplitsing worden geweigerd.
13. Een bouwstop op onderkeldering moet met onmiddellijke ingang worden ingesteld in afwachting van volledige duidelijkheid over de grondwatereffecten.
14. Als onderkeldering daarna onder voorwaarden alsnog wordt toegestaan en er wordt een aanbouw op geplaatst moeten regels worden gesteld aan de afstand van de aanbouw tot de perceelgrens (bijvoorbeeld min. 0,5 m) voor de bouw en het onderhoud van de aanbouw, tenzij de betreffende buur zich schriftelijk akkoord verklaard met bouw tot de erfgrans.
15. Het balkonbeleid moet overeenkomen met dat van Oud West.

16. Als balkons (alsnog) mogen worden toegepast wordt de positie en lengte bepaald door de breedte van de brede(woon)kamerbeuk (rond de 4 m). Aan de zijde die het dichtst bij de erfgrans ligt is een privacyscherm verplicht.
17. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit moet om advies worden gevraagd over de nieuwe regels.
18. Bij een vergunningaanvraag is de schriftelijke goedkeuring van de VVE verplicht.
19. Het stadsdeel moet bij elke aanvraag een schouw ter plaatse houden en de omwonenden voorafgaande aan de behandeling informeren over het bouwplan en over wederzijdse rechten en plichten.

Daarnaast is bij wijze van zienswijze een notitie meegezonden over de privaatrechtelijke belangenafweging in het afwijkingenbeleid. Deze wordt hieronder samengevat.

20. In een bestemmingsplan zijn privaatrechtelijke belangen in beginsel "voorgewogen", al is dat in abstracto en vaak fictief. Bij het A2-beleid is dat niet het geval en daarom moet bij de vergunningverlening een belangenafweging plaatsvinden.
21. Privaatrechtelijke belangenafweging kan ook plaatsvinden als een aanvraag voldoet aan de overige A2-beleidsregels. Hij hoeft niet aan het einde van de totale beoordeling te worden gemaakt, maar kan ook aan het begin plaatsvinden. De belangenafweging kan dan reden geven voor de weigering van een aangevraagde vergunning.
22. De belangenafweging heeft een open karakter. In de Raadsbrief van 13 februari 2019 van het Bestuurlijk Team Aanpak Bouwdynamiek (de wethouder RO en bestuurders van Zuid en West) wordt ten onrechte gesteld dat een omgevingsvergunning alleen kan worden geweigerd als evident sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen van derden. De stellingen die hiervoor worden aangedragen zijn inconsistent en formeel en inhoudelijk onjuist. Ook ontbreekt een invulling van de criteria hierbij. Bij die invulling moet het college de regie voeren. De af te wegen belangen omvatten een breed spectrum, w.o. privacy, zon- en daglichttoetreding, rechten en belangen vanuit de VvE, bouwschades, overlast, een goed en veilig woon- en leefklimaat, de grondwatersituatie bij onderkeldering, etc.. Het afwegen van belangen door de gemeente gaat dus om meer zaken dan de beschreven evidente privaatrechtelijke belemmeringen.
23. Bij de in het kader van het A2-beleid af te wegen privaatrechtelijke belangen moet onderscheid gemaakt worden tussen evidente privaatrechtelijke belemmeringen in de zin van – onder meer boek 5 BW en bredere, niet expliciet in de wet geformuleerde belangen. Bij de eerste categorie gaat het om een beperkter aantal zaken/ belangen die uit het burendrecht stammen en aan het verlenen van een vergunning in de weg staan. De suggestie in de conceptnota A2 SD Zuid (blz. 7/8) dat een privaatrechtelijk belang in het kader van A2 vergunningverlening eigenlijk alleen relevant is als het min of meer samenvalt met een privaatrechtelijke belemmering, is onjuist. Hij miskent het principiële verschil tussen beide en doet de rechten van omwonenden te kort.
24. De gemeente kan relevante belangen van derden slechts wegen als zij die kent. De aanvrager moet die in de beoordelingsfase al benoemen; de gemeente moet actieve informatie aan derden verstrekken. Uitgangspunt is daarom dat de gemeente ook zelf moet onderzoeken of de aanvrager voldoende informatie heeft verschaft en voldoende rekening houdt met de belangen van omwonenden.
25. Een omgevingsvergunning kan niet worden verleend als de aanvrager inbreuk wil maken op rechten en belangen van een derde waarvoor hij diens expliciete instemming nodig heeft, bijvoorbeeld bij het bestaan van een Vereniging van Eigenaren of bij aantasting van een mandelige en/of dragende muur en fundering.
26. Bij de afweging van belangen is het onderscheid tussen tijdelijke en permanente inbreuken relevant.

27. Bij de afweging is voorts het onderscheid tussen vaststaande schade en mogelijk risico's relevant. Stelplicht en bewijslast liggen bij de aanvrager. Vaststaande schade dient eerder tot afwijzing van een vergunning te leiden dan mogelijk in de toekomst optredende schade. Risico's op schade of vragen over het causaal verband tussen bouwactiviteit en schade dienen tijdens het onderzoek naar de aanvraag zoveel mogelijk geïnventariseerd en geconcretiseerd te worden, wil een goede afweging mogelijk zijn. Stelplicht en bewijsrisico dat schade tengevolge van de bouwactiviteit achterwege blijft, horen thuis bij de aanvrager.
28. Bij de afweging dient ook het algemeen belang betrokken te worden, niet alleen individuele, materiële belangen worden meegewogen. Het belang van de aanvrager is vaak geldgedreven, anders dan dat van de omwonenden.

Reactie:

1. Op zichzelf is het niet onjuist dat het effect van de nieuwe regels op de bouwoverlast beperkt is. De door bewoners ervaren bouwoverlast kent nu eenmaal een veelheid aan oorzaken en factoren en vergt daarom ook de inzet van een veelheid aan instrumenten, waarvan het grootste deel buiten het bestek of reikwijdte van deze nota valt. Zoals al wel bekend bij de indiener, zijn eerder 19 mogelijke instrumenten geïnventariseerd die een bijdrage kunnen leveren aan de beperking van de bouwoverlast. De nu voorliggende nota dient als onderdeel van het totale pakket aan instrumenten te worden beschouwd en zal dan ook zeker een bijdrage leveren aan het beperken van de bouwoverlast. Zie verder ook de algemene reactie van het dagelijks bestuur.
2. Wij delen de opvatting niet dat nog meer expliciet gemaakt zou moeten worden op welke wijze bij het opstellen van de beleidsregels en de bijbehorende voorwaarden al zoveel mogelijk rekening is gehouden met de effecten op de omgeving. Het afwijkingenbeleid (waarmee ook de voorgangers van deze nu voorliggende nota worden bedoeld) van Zuid kent in vergelijking met vergelijkbare nota's, een hoge mate van onderbouwing en uitwerking. Hetzelfde geldt voor het detailniveau van de voorwaarden uit de beleidsregels en de meer uitgewerkte gebieds- en bebouwingsgerichte insteek ervan. Het stadsdeel meent dat in voldoende mate tot uitdrukking is gebracht wat nog als (ruimtelijk) aanvaardbaar voor omwonenden is beoordeeld en wat niet.
3. De rol van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt naar onze opvatting helder uitgelegd in paragraaf 2.3 en kan verder worden nagelezen in de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam', het toetsingskader van deze Commissie.
4. Dat de stedenbouwkundige onderbouwing zou ontbreken, wordt niet gedeeld. Deze beleidsregels en de onderbouwing daarvan hebben niet als doel de bestaande stedenbouwkundige kwaliteiten van de verschillende gebieden en bebouwingstypen te beschrijven. De essentie van de beleidsregels en de context waarin deze zijn opgesteld, is uitgebreid beschreven in de eerste inleidende hoofdstukken, waarin is gepoogd de materie en reikwijdte uit te leggen en toe te lichten. In de toelichting op de beleidsregels is gepoogd in woord en beeld duidelijk te maken wat er ruimtelijk/stedenbouwkundig wel kan en wat niet. Het nog verder stedenbouwkundig uitwerken van de beleidsregels en de daarbij geldende voorwaarden, zou het doel van de beleidsregels (nl. een breed afgewogen helder ruimtelijk kader waarin wordt duidelijk gemaakt wat er wel kan en wat niet en welke voorwaarde daarbij gelden voor veel voorkomende kleinere bouwplannen, waarbij het stadsdeel gehouden is zich aan de eigen beleidsregels te houden en daarvan alleen in bijzondere omstandigheden af kan wijken) voorbij schieten.
5. Bij de opmerking dat de teksten over planschade onduidelijk zijn, wordt verwezen naar teksten in de paragrafen 2.4 en 3.5. In paragraaf 2.4 komt onder meer het verschil tussen 'vrees voor bouwschade' en 'planschade' aan de orde. Dit zijn twee heel verschillende

onderwerpen. Ten aanzien van de vrees voor bouwschade is uitgelegd dat dit weliswaar een aspect is dat voor bewoners van groot belang is, maar wat de gemeente niet kan of mag meewegen. Planschade (mogelijke waardevermindering van omliggend vastgoed als gevolg van een verleende omgevingsvergunning) is een aspect dat de gemeente wel kan meewegen, in die zin dat de gemeente er op dient na te zien dat planologische besluiten waarbij planschade aan de orde kan zijn, wel economisch uitvoerbaar dienen te zijn. Wanneer de inschatting wordt gemaakt dat medewerking aan een afwijking te grote financiële risico's voor de gemeente oplevert, kan een planschadeovereenkomst tussen vergunninghouder en de gemeente worden gesloten. Omwonenden kunnen op grond van artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening een verzoek tot toekenning van planschade indienen. Voor de afhandeling van een dergelijk verzoek, heeft de gemeente een procedureverordening (Regeling planschadeverzoeken en advisering tegemoetkoming in planschadegemeente Amsterdam).

6. De opmerking dat de wijzigingen ten aanzien van de dakterrassen als een wezenlijke verbetering worden beoordeeld, wordt voor kennisgeving aangenomen. Overigens zijn mede naar aanleiding van de zienswijzen er wijzigingen aangebracht in de regeling voor dakterrassen. Welke dit precies zijn, kan worden nagelezen in de Nota van Wijzigingen aan het einde van het Eindverslag.
7. De algemeen geformuleerde opvatting dat binnen de nieuwe regels de mogelijkheden onvoldoende uitgebuit zijn om de benadeling van omwonenden (privacy, hinder, derving woongenot) en de aantasting van de cultuurhistorische waarde van de binnentuinen/achtergevels te beperken, delen wij niet. Juist ten aanzien van privacy/hinder zijn beschermende maatregelen doorgevoerd in de voorwaarden zoals aan te houden afstanden tot de perceelgrens of verplichte privacy-schotten. Ook ten aanzien van de bescherming van de cultuurhistorische waarde van de binnentuinen/achtergevels, zijn beschermende maatregelen getroffen.
8. In de opvatting dat de regeling voor balkons een fundamentele aantasting van de cultuur/historische waarde van de achtergevel zou betekenen, kunnen wij ons niet vinden. Voor wat betreft de maatvoering zijn duidelijke beperkingen doorgevoerd ten opzichte van de eerder gehanteerde maatvoering, zowel ten aanzien van diepte als breedte. Daarbij is bovendien als verzwarende eis opgenomen ten aanzien van orde 1-panden (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden met een vergelijkbare cultuurhistorische waarde) dat de gehanteerde maatvoering alleen kan worden aangehouden, indien deze de architectuur van het pand niet aantasten, waarbij dit laatste ter beoordeling is van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De beperkingen die nu worden doorgevoerd maken naar onze opvatting dat maar in zeer beperkte mate sprake zal zijn van vermindering van daglicht- en zonlichttoetreding voor omwonenden. En dat is dan ook nog in een mate die in de dicht bebouwde stedelijke Amsterdamse omgeving niet ongebruikelijk is. Het verplicht stellen van een bezonningsrapport bij deze aanvragen vinden wij bij de nu gehanteerde maatvoering dan ook niet opportuun.
9. In zijn algemeenheid is het wenselijk dat stadsdelen én de centrale stad eenheid van ruimtelijk/planologisch beleid nastreven in vergelijkbare situaties of gebieden. Tegelijkertijd is het zo dat er nu eenmaal sprake is van eigen posities en (gemandateerde) bevoegdheden. Daarnaast is vaak sprake van historisch gegroeide situaties die kunnen maken dat regelingen niet van de ene op de andere dag gelijkgeschakeld kunnen worden. Ten aanzien van het afwijkingenbeleid geldt, dat deze een duidelijke relatie hebben met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Deze verschillen nu eenmaal waardoor alleen al om die reden er (ook) verschillen kunnen optreden in het afwijkingenbeleid.

10. De opvatting dat woningsplitsing 'een belangrijke aanjager van de geld gedreven bouwwoede' ligt in dit kader niet ter beoordeling van het stadsdeel voor. In Amsterdam is het gebruikelijk dat het woonbeleid niet vanuit de ruimtelijke ordening wordt ingestoken, maar vanuit de Huisvestingsverordening of hiermee verwante regelgeving en/of beleid. Over het algemeen is het zo dat slechts woningsplitsing in onzelfstandige woonruimte strijd met de geldende bestemmingsplannen oplevert (en doorgaans ook niet worden toegestaan). Voor woningsplitsing in zelfstandige woonruimten is het geldende woonbeleid het beoordelingskader.
11. De zienswijze stelt dat het motto van het stadsdeel is het vinden van een goede balans tussen het algemene belang en het belang van de aanvrager en dat die goede balans nog niet is gevonden. In de nota is aangegeven dat een nieuwe balans is gezocht tussen het ruimte bieden voor investeringen in de kwaliteit en comfort van woningen en het behoud van de kwaliteit van de bebouwde omgeving en het woon- en leefklimaat. De nieuwe beleidsregels moeten worden gezien als onderdeel van een breder pakket aan maatregelen die de nieuwe balans moeten bewerkstelligen. De bij onze reactie onder 1 bedoelde 19 instrumenten zullen deze balans verder gaan uitbouwen. Zie verder de algemene reactie van het dagelijks bestuur.
12. Voor wat betreft de opmerking dat bij wijziging van het gebruik van bestaande bouwwerken woningsplitsing moet worden geweigerd, verwijzen wij naar onze reactie hiervoor onder 10.
13. De opmerking dat met onmiddellijke ingang een bouwstop op onderkeldering moet worden ingesteld in afwachting van volledige duidelijkheid over de grondwatereffecten, kan in dit kader niet aan de orde komen. Voor wat betreft de mogelijkheden tot onderkeldering zijn de geldende bestemmingsplannen leidend. Wijzigingen in het daar opgenomen beleid komen of bij de herziening van die bestemmingsplannen aan de orde of zijn anderszins voorbehouden aan B&W en de gemeenteraad.
14. Voor de voorgestelde maatvoeringseis ten aanzien van een aanbouw met onderkeldering (aanhouden afstand van de aanbouw tot de perceelgrens van bijvoorbeeld min. 0,5 m) is nu geen beleidsmatige basis en/of aanleiding. In beleidsregel 6 is het onder meer het onderkelderen van een in principe vergunningsvrije aanbouw geregeld. Het alsnog beperken van de breedte van de aanbouw in de hier aan de orde zijnde gevallen vanwege de bouw en het onderhoud van de aanbouw is deels oneigenlijk, leidt bovendien tot een ongewenst stedenbouwkundig beeld (deels vanwege het dan optreden verschil met vergunningsvrije aanbouwen over de volle breedte van een perceel zonder kelder en deels omdat dan donkere ruimten zonder verblijfskwaliteit ontstaan) en missen een ruimtelijke relevante onderbouwing.
Overigens is beleidsregel 6 voor ondergrondse bouwwerken op een aantal punten aangepast, omdat onvoldoende duidelijk was gemaakt dat het ook om nieuw te bouwen kelders/ souterrains gaat onder de hoofdbebouwing én om uitbreidingen zonder dat een in principe vergunningsvrije aanbouw wordt gerealiseerd. In de Nota van wijzigingen kan worden nagelezen welke wijzigingen zijn aangebracht. Ook de motivering is op een aantal punten gewijzigd.
15. De opmerking dat het balkonbeleid moet overeenkomen met dat van Oud West, is op een onjuiste veronderstelling gebaseerd. Het is namelijk niet zo dat voor Oud-West balkons niet langer zullen worden toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan voor dit gebied is nu een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor overschrijding van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van onder meer balkons. Ook in Zuid is een dergelijke binnenplanse afwijkingsmogelijkheid vaak in bestemmingsplannen opgenomen. Met het afwijkingenbeleid van Zuid wordt deze binnenplanse mogelijkheid echter nader ingevuld (zie ook paragraaf 1.6

- van de conceptnota), op een wijze die aanmerkelijk verdergaande beperkingen bevat. Overigens ligt het niet langer toestaan van balkons sowieso niet voor de hand gezien de eis die het Bouwbesluit bevat tot het (verplicht) creëren van buitenruimten bij woningen.
16. De maatvoering die in de zienswijze wordt voorgesteld ten aanzien van balkons, doet in zijn algemeenheid geen recht aan de verschillende soorten van bebouwing die voorkomen in het stadsdeel en is daarmee wel heel eenzijdig. Voor het overige wordt hier verwezen naar hetgeen in de reactie onder 8 al is gesteld.
 17. Ten aanzien van de opmerking dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om advies moet worden gevraagd, merken wij op dat dit ook heeft plaatsgevonden in het kader van de conceptnota.
 18. Het voorstel om als eis op te nemen om bij een vergunningaanvraag de schriftelijke goedkeuring van de VvE te voegen (in voorkomende gevallen), kan niet worden overgenomen. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hanteert vaste rechtspraak die inhoudt dat een privaatrechtelijke belemmering slechts aan de verlening van een omgevingsvergunning in de weg staat, wanneer deze belemmering een evident karakter heeft. Daarbij is de burgerlijke rechter volgens de Afdeling (e dus niet de bestuursrechter) de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering aan een activiteit in de weg staat. Nog in 2017 is hierbij ook het standpunt ingenomen dat het ontbreken van instemming van een VvE onvoldoende is om tot weigering van een omgevingsvergunning over te mogen gaan.
 19. Het houden van een schouw ter plaatse door het stadsdeel bij elke aanvraag en het informeren van de omwonenden voorafgaande aan de behandeling over het bouwplan en de wederzijdse rechten en plichten, is onuitvoerbaar. Dit vraagt zoveel extra inzet, dat hiervoor geen financiële ruimte is (al gaat de gemeenteraad over de financiële middelen van de gemeente). Daarnaast verdragen de korte behandelingstermijnen (de normale behandeltermijn is acht weken) voor dit type aanvragen omgevingsvergunning zich hier niet mee.
 20. Op dit punt wordt een tegenstelling tussen het opstellen van bestemmingsplannen en het afwijkingenbeleid gecreëerd (dat bij een bestemmingsplan privaatrechtelijke belangen in beginsel zijn "voorgewogen" en bij het afwijkingenbeleid niet), die feitelijk niet bestaat. Er wordt in vergelijkbare mate naar gekeken, waarbij zelfs zou kunnen worden beweerd dat het afwijkingenbeleid op onderdelen herin nog een stap verder gaat, doordat het beleid ook als toetsingskader wordt gehanteerd voor globaal geformuleerde binnenplanse afwijkingmogelijkheden.
 21. Het is niet helemaal duidelijk wat wordt bedoeld met de opmerking dat privaatrechtelijke belangenafweging ook aan het begin kan plaatsvinden en niet aan het einde hoeft te gebeuren. In principe worden alle relevante aspecten gelijktijdig beoordeeld. Daarbij komt dat hiervoor bij de reactie onder 4 al is gewezen op de essentie van beleidsregels (onder verwijzing naar de toelichting op dit punt in de conceptnota). De beleidsregels zijn opgesteld voor veel voorkomende kleinere bouwplannen waarbij op voorhand wordt duidelijk gemaakt wat er wel kan en wat niet en welke voorwaarden daarbij gelden, waarbij het stadsdeel gehouden is zich aan de eigen beleidsregels te houden en daarvan alleen in bijzondere omstandigheden af kan wijken (op grond van de Algemene bepalingen uit de conceptnota onder 3 sub c). Bij het opstellen van de beleidsregels heeft een brede afweging plaatsgevonden, waarbij alle relevante aspecten zijn meegewogen.
 22. Voor wat betreft de hier aangehaalde 'belangenafweging met een open karakter' worden elementen naar voren gehaald uit een brief van het Bestuurlijk Team Aanpak Bouwdynamiek aan de gemeenteraad (de wethouder RO en bestuurders van Zuid en West) die in de zienswijze worden bestreden, waarna wordt geconcludeerd dat het bij afwegen van belangen

door de gemeente om meer zaken gaat dan de beschreven evidente privaatrechtelijke belemmeringen. Dat het bij de af te wegen belangen om een breed spectrum gaat, is evident. Maar wij verwijzen hierbij ook naar hetgeen hiervoor bij de reactie onder 21 is gesteld over de essentie van de beleidsregels.

In de zienswijze wordt verder gesteld dat er criteria moeten komen voor de weging van de verschillende af te wegen belangen, waarbij het college de regie zou moeten voeren. Op welke punten die dan precies zou moeten gebeuren, wordt niet toegelicht. Mogelijk wordt hierbij gedoeld op zaken die in de zienswijzen worden genoemd zoals privacy, zon- en daglichttoetreding, rechten en belangen vanuit de VvE, bouwschade, overlast, een goed en veilig woon- en leefklimaat, de grondwatersituatie bij onderkeldering, etc. Vaak is het voor deze onderwerpen ondoenlijk om hiervoor algemeen geldende criteria te formuleren. Soms bestaan er richtlijnen of normen, maar kunnen bijzondere feiten of omstandigheden maken dat deze maar een beperkte waarde hebben. Voor het opstellen van criteria ziet het stadsdeel nu in ieder geval onvoldoende aanleiding. In zijn algemeenheid geldt dat de beoordelingsvrijheid van het stadsdeel wordt begrensd door de eisen van 'een goede ruimtelijke ordening'. In eerste instantie wordt bij de indiening van een aanvraag waarbij (impliciet of expliciet) afwijking op grond van de beleidsregels wordt gevraagd, hoofdzakelijk getoetst of wordt voldaan aan alle voorwaarden. Maar daarbij dient ook altijd bezien te worden of sprake is van bijzondere omstandigheden.

23. Bij dit punt worden de in het kader van afwijkingenbeleid af te wegen 'privaatrechtelijke belangen' opgeknipt tussen evidente privaatrechtelijke belemmeringen (in de zin van het Burgerlijk Wetboek) en bredere 'niet expliciet in de wet geformuleerde belangen'. Wanneer in de nota wordt gesproken over het privaatrecht of privaatrechtelijke belemmeringen wordt hoofdzakelijk gedoeld op de regelgeving zoals deze is opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. Privébelangen van omwonenden zijn niet hetzelfde als deze belangen. Daarbij gaat het veel meer om opvattingen, waarbij de ene bewoner iets wel als een probleem ervaart en de andere niet (bijv. licht, lucht, uitzicht, leefklimaat etc.). Dit type belangen wordt bij het opstellen van het afwijkingenbeleid in algemene zin meegewogen, zoals ook al onder 21 is gesteld.
24. Aanvragen om een omgevingsvergunning moeten voldoen aan de (landelijke) Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). De gemeente dient de aanvraag te beoordelen zoals deze is ingediend. Indien niet alle benodigde gegevens worden ingediend (zoals vastgelegd in het Mor), kan om aanvulling worden gevraagd. Aanvrager dient de juiste informatie bij de aanvraag te verstrekken. Wanneer daaraan wordt getwijfeld, kan om opheldering worden gevraagd. De aanvraag en de informatie die daarbij is ingediend, is openbaar en kan worden ingezien bij de gemeente. Het in deze zienswijze geformuleerde uitgangspunt dat de gemeente ook zelf moet onderzoeken of de aanvrager voldoende informatie heeft verschaft en voldoende rekening houdt met de belangen van omwonenden, is daarmee deels beantwoord. Als het gaat om de belangen van omwonenden geldt in algemene zin, dat deze zijn meegewogen bij het opstellen van het beleid, zoals dat ook bij bestemmingsplannen gebeurt. Daarbij is het denkbaar dat bij een concrete aanvraag sprake is van een bijzonder geval, maar dat zal toch vooral uit de aanvraag en de daarbij overlegde gegevens moeten blijken. Het is niet uitvoerbaar wanneer de gemeente daarnaast nog eens extra onderzoek zou moeten doen, wanneer daar geen indicatie voor aanwezig is.
25. Voor wat betreft de opmerking dat een omgevingsvergunning niet zou mogen worden verleend wanneer de aanvrager geen expliciet benodigde toestemming (van bijv. een VvE) heeft overgelegd bij de aanvraag, verwijzen wij naar hetgeen hiervoor onder 18 door ons is gesteld.

26. Het pleidooi voor het maken van een onderscheid bij de afweging van belangen tussen tijdelijke en permanente inbreuken, heeft in dit kader maar een beperkte waarde. De genoemde voorbeelden met een tijdelijk karakter, zien namelijk vooral op de uitvoering van een bouwplan. Dit type uitvoeringsaspecten zijn in het kader van de discussie over bouwoverlast weliswaar relevant, maar doen er bij de weging of een benodigde afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend, nauwelijks toe. Daarbij draait het hoofdzakelijk om de beoordeling of mogelijk op permanente wijze belangen van omwonenden worden aangetast.
27. Het pleidooi voor het aanhouden van een onderscheid tussen vaststaande schade en mogelijke risico's, waarbij vaststaande schade eerder tot afwijzing van een vergunning zou moeten leiden dan mogelijk in de toekomst optredende schade, kan niet worden onderschreven. Risico's op schade of opgetreden schade verband houdend met de uitvoering, kunnen niet worden meegenomen bij de weging of een benodigde afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend, zoals ook al onder 26 gemeld. Voor de gemeente ligt hier vooral op voorhand een rol bij de beoordeling of aan de bouwtechnische eisen wordt voldoen. Bij de daadwerkelijk uitvoering van de bouw, heeft de gemeente hoofdzakelijk een controlerende rol (wordt aan de vergunning voldaan).
28. De opmerking dat bij de afweging ook het algemeen belang dient te worden betrokken en niet alleen individuele, materiële belangen, is hierboven op diverse punten al aan de orde geweest.

Conclusie: deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

3.

Samenvatting zienswijze

1. De zogenaamde " bouwwoede " is het gevolg van een inhaalslag van acht jaar crisis. Deze woede gaat wel weer over.
2. De oorzaak is het te kort aan grotere woningen. Verhuizen lukt niet, omdat er te weinig grotere woningen in Amsterdam zijn. Dus is een van de betere oplossing is de bestaande woning iets te vergroten zodat je met je gezin in je buurt kan blijven wonen. De kwaliteit van de woning voorraad gaat daarmee omhoog.
3. Door de vergrijzing en verhuizingen worden relatief veel woningen in Zuid in verouderde staat opgeleverd. Logisch dat deze moeten worden verbouwd.
4. Duurzaamheid is actueel. Veel woning worden en moeten nog worden geïsoleerd en qua installaties gemoderniseerd. Dit geeft bouwwerkzaamheden.
5. De gehele 1900 gordel en deels de 30 gordel heeft een slechte fundering. Die moeten worden vervangen . Die ingrepen zijn heel kostbaar, het maken van een leefbare kelder i.p.v. een te lage en natte kelder compenseert en financiert deze grote investering.
6. Veel woningen hebben een slecht of geen buiten. Het maken van kwalitatieve buitenruimte door een goed balkon of dakterras vergroten het woongenot. Een balkon van 1.25 meter diep geeft te weinig ruimte.
7. Het verbieden van een dakopbouw ten behoeve van een dakterras en het alleen toestaan van een luik is geen goed idee. Een maximum van 30% van de oppervlakte van het dak is te weinig?
8. Degene die tegen bouwen zijn, hebben vaak zelf in het verleden verbouwd en uitgebouwd.
9. Er zijn al voldoende regels en instrumenten. Door deze beperkingen blijven grotere en betere woningen extra schaars en daarmee nog duurder.

Reactie:

1. Met de opmerkingen dat de door veel bewoners uit vooral Zuid en West ervaren bouwoverlast het gevolg is van een inhaalslag van acht jaar economische crisis en dat dit wel weer overgaat, wordt naar onze opvatting geen recht gedaan aan de ervaringen van en gevoelens onder bewoners. Zowel de stadsdelen Zuid en West als het college van B&W zijn van mening dat de grote aantallen verbouwingen in een aantal wijken en de overlast die hier als gevolg van wordt ervaren, van zodanig grote omvang zijn en over een zodanig lange periode plaatsvinden, dat hier sprake is van een serieus probleem dat om een brede aanpak vraagt. Die brede aanpak bestaat uit 19 maatregelen aan zowel de kant van het beleid als de kant van de uitvoering, waar het aanpassen van het afwijkingenbeleid ook uit voort is gekomen.
2. Volgens deze opmerking is de oorzaak van de ervaren bouwoverlast het tekort aan grotere woningen, waardoor het moeilijk is om in de stad te verhuizen. Wij denken dat dit inderdaad ook wel een deel van de overlast verklaart, maar we denken ook dat er aanmerkelijk meer oorzaken voor zijn zoals de mate waarin de afgelopen jaren ruimte is ontstaan om bouw mogelijkheden in grotere mate dan voorheen te benutten, de ruimte die is gecreëerd in de beperking van regeldruk ten aanzien van de uitvoering van verbouwingen en de populariteit/aantrekkingskracht van de stad en met name van Zuid en West (voor nieuwe bewoners, bedrijven en investeerders). Het gegeven dat soms in bepaalde straten herstellingrepen (bijv. aanpak funderingen) worden gedaan, komt daar bovenop. Maar hierbij worden meer dan voorheen regelmatig ook andere maximale ruimtelijke mogelijkheden uit het verleden benut in een mate die om reactie vraagt van de gemeente. Daarbij wordt ook scherper gekeken naar het (beter) beschermen van cultuurhistorische/ stedenbouwkundige en architectonische waarden, die hier en daar steeds sterker onder druk zijn komen te staan.
3. De bewering dat door de vergrijzing en verhuizingen relatief veel woningen in Zuid in verouderde staat worden opgeleverd, lijkt ons maar een beperkte bijdrage te leveren aan de verklaring voor de bouwoverlast van de laatste paar jaar. Er ligt een veelheid aan factoren/verklaringen die rol spelen in de veroorzaking van de ervaren bouwoverlast. Zie ook hiervoor onder 2.
4. Dat veel woningen worden en nog moeten worden geïsoleerd en qua installaties gemoderniseerd en dat dit bouw werkzaamheden oplevert, zoals hier wordt opgemerkt, verklaart ook maar in beperkte mate de veelheid aan bouwoverlast. Het gaat hier om een type werkzaamheden die relatief kort duurt, weinig ingrijpend is en daarom relatief weinig bouwoverlast veroorzaakt.
5. De opmerking dat de hele 19^{de}-eeuwse Ring en een deel van de Gordel 2-40 een slechte fundering heeft, die moet worden vervangen die met het maken van een leefbare kelder wordt gecompenseerd en gefinancierd, is niet onjuist. Hierbij speelt enerzijds het vraagstuk dat er in de stad behoefte is aan meer woningen en ook aan meer grotere woningen naast of tegenover het vraagstuk van (grond-)wateroverlast dat hierdoor kan ontstaan of verergeren. Op p. 23 van de conceptnota was al aangegeven dat in stedelijk verband hier nader onderzoek naar wordt gedaan. Het onderzoek wordt nog vertaald naar een stedelijk afwegingskader. Wanneer dit gereed is, zal dit doorwerking krijgen in bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid, waaronder het afwijkingenbeleid.
6. De constatering dat nog veel woningen een slechte of geen buitenruimte hebben en dat het maken van kwalitatieve buitenruimte door een goed balkon of dakterras het woongenot kan worden vergroot, onderschrijven wij. Het stadsdeel vindt echter ook dat de al langere tijd bestaande mogelijkheden in zodanig grote mate maximaal werden benut, dat dit een te grote impact heeft gehad op het aanzicht van gevels (hekwerken dakterrassen en balkons met een maximaal volume van twee meter diep over de volle breedte van panden), op de

privacy van omwonenden en (zon-)lichttoetreding ten aanzien van de naast of bovengelige panden, dat hierin nu een beperktere maatvoering in zal worden gehanteerd. Daar komt bij voor wat betreft dakterrassen dat het ook van belang is dat de daken in de stad kansen bieden voor (toekomstig) meervoudig ruimtegebruik. Deze kansen worden nog onvoldoende benut, terwijl het meervoudig ruimtegebruik van daken bijvoorbeeld nodig is om nu en in de toekomst ruimte te bieden voor daktuinen, regenwater-opvang en zonnepanelen, maar ook warmtepompsystemen. Juist in de bestaande stad is het vaak niet eenvoudig belangrijke duurzaamheidsopgaven te realiseren.

Overigens is in meerdere zienswijze aangegeven dat de regeling voor dakterrassen wel heel veel beperkingen zijn opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen is bij de herbeoordeling van de regeling nu voor wat betreft de maximum aan te houden oppervlakte een verschil aangebracht tussen dakterrassen op geheel platte daken en dakterrassen achter schijnkappen. In het eerste geval mag het dakterras niet groter mag zijn dan 30% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak en in het tweede is nu een maximum van 40% vastgelegd. De verschillende aanpassingen van de regeling zijn na te lezen in de Nota van wijzigingen aan het einde van dit Eindverslag.

7. Dat het verbieden van een dakopbouw ten behoeve van een dakterras en het alleen toestaan van een luik geen goed idee is, delen wij niet. In de motivering van beleidsregel 4 uit de conceptnota hebben wij dit nader gemotiveerd. Van de in het verleden geboden mogelijkheid tot het maken van een dakopbouw als toegang tot het dakterras is inmiddels zoveel gebruik gemaakt dat het daklandschap hierdoor sterk is veranderd en, naar steeds breder wordt gedeeld, aangetast. Deze 'telefooncellen' werden ook in toenemende mate in gebruik genomen als opslagplaatsen. Dit heeft verder bijgedragen aan de verrommeling van het daklandschap.
8. Wat er ook waar zou zijn van de opmerking dat degene die tegen bouwen zijn, in het verleden vaak zelf zouden hebben verbouwd en uitgebouwd, doet er in dit verband niet toe en nemen we verder voor kennisgeving aan.
9. Met de slotopmerking dat er al voldoende regels en instrumenten zijn en dat door de beperkingen uit de conceptnota grotere en betere woningen extra schaars blijven en daarmee nog duurder worden, kunnen wij niet onderschrijven. Het bestuur van Zuid heeft met deze nota er niet voor gekozen om alle bouw mogelijkheden uit het verleden nu onmogelijk te maken. Wel is het bestuur van mening dat het succes van Zuid als populaire woon- en werkomgeving nu vraagt om een nieuwe balans tussen ruimte voor investeringen in de kwaliteit en comfort van woningen en de negatieve gevolgen daarvan, zowel tijdens de verbouwingen, als met de permanente aantasting van het stadsbeeld. De beperkingen in deze nota moeten in dat licht worden gezien. Zie verder ook de algemene reactie van het dagelijks bestuur.

Conclusie: deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

4.

Samenvatting zienswijze

Betrokkenen onderschrijft zienswijze 3. De woningvoorraad is bovendien beperkt in Oud Zuid, waardoor de aangegeven inhaalslag binnen een vijftal jaar zal zijn gerealiseerd. De renovaties gaan verder hand in hand met het verduurzamen van de woningen.

Reactie:

Wij verwijzen hierbij naar onze reacties op zienswijze 3.

Conclusie: deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

5.

Samenvatting zienswijze

Deze zienswijze is grotendeels identiek aan zienswijze 3. Daarnaast wordt gewezen op de droogte van de afgelopen jaren, met als gevolg dat de grondwaterstanden steeds verder dalen. Dit heeft als gevolg dat de oude funderingen bestaande uit houten palen en kespunten droog komen te staan en hierdoor gaan rotten. Door de dalende grondwaterstanden is er een zeer reële kans dat er op grote schaal problemen ontstaan met de funderingen.

Verder heeft het stadsbestuur te veel aandacht voor de protesten tegen de bouwoverlast en zou hier objectief in moeten staan en moeten zoeken naar oplossingen zonder allemaal zaken te gaan verbieden.

Reactie:

Wij verwijzen hierbij naar onze reacties op zienswijze 3, waarin ook al het onderwerp van de fundering aan de orde werd gesteld en becommentarieerd. Dat het stadsbestuur te veel aandacht zou hebben voor de protesten tegen de bouwoverlast, delen wij niet. Zie met name de reacties onder 1 en 9 bij zienswijze 3 en de algemene reactie van het dagelijks bestuur.

Conclusie: deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

6.

Samenvatting zienswijze

Deze zienswijze onderschrijft zienswijze 3. Daarnaast vindt betrokkene het ongehoord hoe beleggers en ontwikkelaars de Zwarte Piet krijgen toegespeeld. De huidige klaagcultuur krijgt te veel ruimte bij het bestuur, dat zich beter zou kunnen bezighouden met de veiligheid op straat en het aanpakken van de illegale (onder)verhuur en het verbieden van Airbnb verbieden. Dan komen er ineens hoop betaalbare woningen op de markt. Dus ga door met bouwen, renoveren en verbeteren van de woningen in Amsterdam.

Reactie:

Wij verwijzen hierbij naar onze reacties op zienswijze 3. Dat het stadsbestuur te veel aandacht zou hebben voor de protesten tegen de bouwoverlast, delen wij niet. Zie met name de reacties onder 1 en 9 bij zienswijze 3 en de algemene reactie van het dagelijks bestuur. Overigens krijgen de onderwerpen veiligheid op straat en het aanpakken van de illegale (onder)verhuur en het inperken van de mogelijkheden via Airbnb ook veel bestuurlijke aandacht in de stad.

Conclusie: deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

7.

Samenvatting zienswijze

Deze zienswijze is grotendeels identiek aan zienswijze 3.

Reactie:

Wij verwijzen hierbij naar onze reacties op zienswijze 3.

Conclusie: deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

8.

Samenvatting zienswijze

Betrokkene sluit zich geheel aan bij de inhoud van zienswijze 3 en voegt daar nog het volgende aan toe.

1. De zienswijze bestrijdt dat sprake is van een bouwwoede. Er wordt gebouwd en verbouwd in de stad zoals bij een stad in welvaart hoort. Er komen ook wel weer eens minder welvarende tijden en dan zal er ook weer veel minder in de stad gebouwd en verbouwd worden. Klachten van nu komen allemaal voort uit persoonlijke soms negatieve ervaringen. Die klachten worden nu enorm vergroot en wel zodanig dat er een indruk/beeld ontstaat dat bouwen en verbouwen alleen maar negatief is. Jammer dat het bestuur zich zo laat beïnvloeden. Er gaat veel meer goed dan niet goed met bouw, verbouw en onderhoud in en aan de stad.
2. De gemeente/de overheid is zelf momenteel een van de grootste veroorzakers van bouw- en onderhoudshinder. Maar ook dat komt voort uit het feit dat de overheid na de crisis nu meer te besteden heeft om al die (noodzakelijke) werkzaamheden uit te voeren. Door de verschillende bouw- en onderhoudswerkzaamheden heeft Amsterdam er en vele tientallen jaren niet zo mooi en goed uit gezien. Er is mede daardoor een prettige en veilige situatie ontstaan. Ook de (WOZ) waarden zijn hierdoor sterk gestegen hetgeen weer een grote inkomstenbron voor de Gemeente is. 'Wie mooi wil zijn, moet pijn lijden' en daar plukken alle bewoners van Amsterdam de vruchten van.
3. Bouwen en verbouwen brengt altijd enige hinder met zich mee, maar dat kan ook rekening houdende met de belangen van buurtgenoten. Communicatie met de buurt is daar een belangrijk middel bij. Als buurtgenoten weten wat er en wanneer in de buurt gebeurt, is er een hoop onvrede weg te nemen. Overlast kan zo tot een minimum beperkt worden.
4. Werken met ervaren en betrouwbare professionele partijen voorkomt hoop naringheid. Hinder van bouw wordt nl. ook veroorzaakt doordat opdrachtgevers ook vaak voor dubbeltje op de eerste rij willen zitten. In plaats van een goed en professioneel bouwteam, huren ze beunhazen in en mensen van buiten de stad. Kosten voor een nette bouwplaats, regelmatige schoonmaak, normale werktijden, buurtcommunicatie, kosten van adviseurs, constructeurs, architect enz. enz. worden wegbezuinigd. Veel beter is dat de gemeente eisen stelt aan communicatie, kwaliteit van bouwteams, goede adviseurs en constructeurs, waarbij werken buiten de normale tijden en bij wangedrag ook wordt gehandhaafd.

Reactie:

Wij verwijzen hierbij naar onze reacties op zienswijze 3 en de algemene reactie van het dagelijks bestuur. Verder wordt hier het onderstaande aan toegevoegd.

1. Bij onze reactie onder 1 bij zienswijze 3 hebben we al uitgelegd dat dat zowel de stadsdelen Zuid en West als het college van B&W van mening zijn dat de grote aantallen verbouwingen in een aantal wijken en de overlast die hier als gevolg van wordt ervaren, van zodanig grote omvang zijn en over een zodanig lange periode plaatsvinden, dat hier sprake is van een serieus probleem dat om een brede aanpak vraagt. Het stadsdeel deelt dan ook niet de opvatting dat de klachten nu enorm vergroot worden uitvergroot. Verder wordt vanuit de stadsdelen en het Stadsbestuur ook regelmatig benadrukt dat bouwen en verbouwen niet alleen maar negatief is en dat er een nieuwe balans wordt gezocht tussen het ruimte bieden voor investeringen in de kwaliteit en comfort van woningen en het behoud van de kwaliteit van de bebouwde omgeving en het woon- en leefklimaat. Dat er gelukkig ook veel goed gaat met de bouw, verbouw en onderhoud in en aan de stad, kunnen wij onderschrijven.

2. Dat de gemeente ook veel bouw- en onderhoudshinder veroorzaakt, is voor een deel waar. Maar dat wordt in de vele klachten van bewoners over bouwhinder maar in beperkte mate naar voren gebracht. Dat komt mogelijk mede vanwege het feit dat daarbij wordt onderkend dat hiermee vaak het algemeen belang voorop staat, terwijl de vele verbouwingen vaak ten dienste staan van de verhoging van individueel woongenot of in ieder geval aan een kleine groep mensen.
3. Wij delen de opmerking dat bouwen en verbouwen altijd enige hinder met zich meebrengt, maar dat dit ook kan door (meer) rekening te houden met de belangen van omwonenden. Met een sterke verbetering van de communicatie met de omwonenden kan zeker een deel van de overlast worden verminderd. De gemeente heeft eerder 19 mogelijke instrumenten geïnventariseerd die een bijdrage kunnen leveren aan de beperking van de bouwoverlast. De nu voorliggende nota dient als onderdeel van het totale pakket aan instrumenten te worden beschouwd ook. Een deel van de instrumenten die de gemeente wil inzetten bij de vermindering van de bouwoverlast, is ook gericht op een verbetering van de communicatie rond bouw en verbouw. Maar de gemeente denkt niet dat de verbetering van de communicatie alleen, genoeg is. Ook het strenger kijken naar de mogelijkheden in bestemmingsplannen en afwijkingenbeleid, hoort hier bij.
4. Aan de suggestie dat de gemeente eisen gaat stellen aan communicatie, kwaliteit van bouwteams, goede adviseurs en constructeurs, waarbij werken buiten de normale tijden en bij wangedrag ook wordt gehandhaafd, wordt voor een deel al invulling gegeven. Maar de gemeente kan geen eisen stellen aan de kwaliteit van bouwteams, goede adviseurs en constructeurs. Wel kan handhavend worden opgetreden wanneer bouwers (al dan niet onder verantwoordelijkheid van opdrachtgevers) regels overtreden of zich niet aan vergunningen houden. Hier wordt al scherper op toegezien.

Conclusie: deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

9.

Samenvatting zienswijze

1. De indiener kan zich grotendeels vinden in de voorgestelde beleidsregels en juicht de onderliggende visie ook zeker toe.
2. Dat geldt echter niet voor de 30% oppervlakte regel ten aanzien van het aanleggen van dakterrassen en de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens, met name voor gebouwen die zich bevinden binnen Plan Zuid (zoals ook de woning van betrokkene). Er valt niet goed te begrijpen waarom er voor terrassen andere privacy regels zouden moeten gelden dan voor het aanleggen van een tuin. In beide gevallen betreft het een buitenruimte die door middel van een hekwerk/privacy schot/groene afscheiding voor voldoende privacy moet kunnen zorgen. Ten aanzien van de 30% regel wijst betrokkene op de al bestaande (en volkomen begrijpelijke) regels t.a.v. de afstand tot de voorgevel (i.v.m. beschermd aangezicht) en de achterzijde (specifiek de regels in Plan Zuid). Hierdoor blijft er in de meeste gevallen al maximaal 50% van het dakoppervlakte beschikbaar voor het aanleggen van een dakterras en daarmee ook 50% voor het realiseren van groene daken/zonnepanelen e.d.. Met de voorgestelde regels wordt de oppervlakte van het terras nog verder gereduceerd waardoor de economische haalbaarheid verder afneemt en de mogelijkheid ook iets van het terras te maken. Voor veel Amsterdammers is de gedachte achter het aanleggen van een dakterras het creëren van een buitenruimte als alternatief voor een tuin, bij voorkeur met groenvoorzieningen. De zienswijze bepleit in deze dan ook voor een uitzondering op deze regel of maatwerk voor gebouwen die binnen Plan Zuid vallen.

3. In hetzelfde hoofdstuk is een korte passage opgenomen over daktuinen (pagina 18). Hierbij zou verder gedefinieerd dienen te worden wat onder daktuinen wordt verstaan. Betrokkene meent dat het plaatsen van planten hier ook onder dienen te vallen. Daarnaast schuilt het grootste gevaar schuilt in de grote hoeveelheid tuinen in Amsterdam waar het groen volledig wordt vervangen door betegeling.

Reactie:

1. Dat de indiener zich grotendeels kan vinden in de voorgestelde beleidsregels en de onderliggende visie ook zeker toejuicht, wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. De indiener pleit voor minder vergaande beperkingen voor dakterrassen, met name voor wat betreft de maximum oppervlakte. Wij snappen de behoefte van Amsterdammers buitenruimte te willen creëren als alternatief voor een tuin. Waarom er een uitzondering op deze regel zou moeten komen voor gebouwen die binnen Plan Zuid vallen, wordt niet goed duidelijk. Ook in deze buurt is op grote schaal gebruik gemaakt van de mogelijkheid om dakterrassen aan te leggen, waardoor dit ook daar een grote impact heeft gehad op het aanzicht van (hier met name achter-)gevels en op de privacy van omwonenden. En ook hier geldt dat de daken kansen bieden voor (toekomstig) meervoudig ruimtegebruik, die nu nog onvoldoende worden benut, terwijl het meervoudig ruimtegebruik van daken bijvoorbeeld nodig is om nu en in de toekomst ruimte te bieden voor daktuinen, regenwater-opvang en zonnepanelen, maar ook warmtepompsystemen. Juist in de bestaande stad is het vaak niet eenvoudig belangrijke duurzaamheidsopgaven te realiseren.
Naar aanleiding van de inspraak is echter nog eens goed naar de regeling uit de conceptnota gekeken en daarbij geconstateerd dat de regeling in sommige opzichten (nog) niet voldeed. Daarom zijn diverse aanpassingen gedaan, waarbij de bovengenoemde beperkingen nog steeds als vertrekpunt zijn genomen, maar waarbij meer duidelijkheid, toetsbaarheid en consistentie is nagestreefd. De belangrijkste wijziging is het feit dat een nadrukkelijker verschil is gemaakt in dakterrassen op platte daken en dakterrassen achter schijncappen. In sommige zienswijzen is gewezen op het wel erg sterk beperkende karakter van de regeling. Bij de herbeoordeling van de regeling is nu voor wat betreft de maximum aan te houden oppervlakte een verschil aangebracht tussen dakterrassen op geheel platte daken en dakterrassen achter schijncappen. In het eerste geval mag het dakterras niet groter mag zijn dan 30% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak en in het tweede is nu een maximum van 40% vastgelegd. Ook ten aanzien van de privacy is een verschil aangebracht. Om de privacy van omwonenden te waarborgen moet bij platte daken een afstand van 1 meter tot de zijdelingse perceelsgrens worden aangehouden. Bij dakterrassen achter een schijncap is deze bepaling nu echter losgelaten. Wel moet een privacyschot worden aangebracht. Voor een totaal overzicht van de aanpassingen wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen aan het einde van dit Eindverslag.
3. Dat in de conceptnota niet is gedefinieerd wat er wordt verstaan onder een daktuinen is juist, maar daar is ook niet direct aanleiding toe, omdat in de voorwaarde bij de beleidsregel niet wordt voorgeschreven dat deze tegelijkertijd met de bouw van een dakterras moet worden aangelegd. De beperking in oppervlakte die nu wordt voorgeschreven dient in de toekomst ruimte te bieden voor daktuinen, regenwater-opvang en warmtepompsystemen. Bij daktuinen moet overigens gedacht worden aan het aanbrengen van een plantaardige laag, dwz. een laag die hoofdzakelijk bestaat uit levende planten.
Dat de toenemende mate van betegeling van tuinen een negatief effect heeft op de opvang van regenwater, delen wij. Bij de actualisering van bestemmingsplannen binnen de ring wordt in toenemende mate gezocht naar mogelijkheden om dit tegen te gaan. In het vorig jaar

vastgestelde nieuwe bestemmingsplan voor De Pijp is hiertoe bijvoorbeeld een vergunningplicht opgenomen.

Conclusie: deze zienswijze heeft (mede) geleid tot aanpassingen ten aanzien van beleidsregel 2. Voor een totaal overzicht van de aanpassingen wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen aan het einde van dit Eindverslag.

10.

Samenvatting zienswijze

Deze reactie bevat zes aanbevelingen (1 t/m 6) met toelichting:

1. Privaatrechtelijke belangen moeten afzonderlijk en expliciet worden meegewogen bij A2-vergunningverlening. Volgens het concept kan een A2 vergunning slechts worden geweigerd indien "evident sprake is van onevenredige aantasting van de belangen van derden", dan wel "ongewild grote effecten op de omgeving zouden ontstaan" (blz. 7, par. 2.4.). M.a.w.: de gemeente zou bij vergunningverlening de belangen (w.o. de rechten) van derden mogen aantasten, zelfs in onevenredige mate. Het mag alleen niet, als die 'onevenredige aantasting' tegelijk ook 'evident' is. Waaróm dat zou mogen, wordt niet gemotiveerd. Zo'n hoge drempel is niet aanvaardbaar.
2. Daartoe moet het stadsdeel expliciete en heldere toetsingscriteria opstellen. Rechten en belangen van derden mogen in geen geval worden aangetast of geschaad, ook niet indien die aantasting zgn. wél 'evenredig' zou zijn. Of en zo ja wanneer en aan de hand van welke criteria eventueel rechten of belangen van anderen (zoals burenrchten ex B.W.) mogen worden aangetast, is uiteindelijk voorbehouden aan de civiele rechter en mag niet afhankelijk zijn van gemeentelijke keuzes, willekeur of ambtelijke afwegingsruimte. Ook vermeldt het SD (blz. 7) ten onrechte een vergunning te móeten verlenen indien aan de A2 beleidsregels wordt voldaan.
De af te wegen privaatrechtelijke belangen omvatten een breed spectrum, w.o. privacy, zon- en daglichttoetreding, uitzicht, rechten en belangen ex VvE, bouw-schade, overlast, woon- en leefklimaat, goede waterhuishouding bij onderkeldering, etc. Ten onrechte gaat het SD hier slechts in op een beperkt onderdeel, namelijk de evidente privaatrechtelijke belemmeringen. Maar het gaat bij deze vereiste belangenafweging om veel meer zaken, waarvan vele geen evidente privaatrechtelijke belemmering in de zin der wet of jurisprudentie opleveren.
3. Eis bij een bouwaanvraag een Verklaring van geen Bezwaar of van Instemming door de Vereniging van Eigenaren. Het is onjuist als het stadsdeel bij weigering van de VvE tot medewerking, toch partij kiest en wél een vergunning verleent. Als een VvE een initiatief van een van de appartements-eigenaren/ leden conform haar Reglement, dus rechtsgeldig, verbiedt, mag de gemeente onder geen voorwaarde aan dat lid toch gewoon een A2 vergunning verlenen.
4. Verleen géén vergunning indien en zolang nog civielrechtelijke procedures lopen tussen VvE-leden onderling. Wil een mede-eigenaar zijn project tegen de rechten en belangen van andere VvE eigenaren in dóórzetten, dan dient hij eerst een zgn. 'rechterlijke machtiging' (ex B.W. art. V:121) te verkrijgen. Pas bij een positieve uitkomst van die rechtsgang kan eventueel een vergunning worden verleend.
5. Eis bij aanvragen voor balkons ook een rapport waaruit blijkt dat de beperking van zonlicht- en daglichttoetreding bij burenrchten aanvaardbaar is. Neem daartoe de beleidsregel van Stadsdeel Oost over. De bewijslast behoort te berusten bij de aanvrager, niet bij omwonenden, waarbij het SD toetst aan de hand van duidelijke, expliciete en openbaar gemaakte criteria.

6. Het SD moet zich ertoe verplichten, op verzoek van burens en/ of omwonenden, tijdens de procedure een 'schouw' te doen naar de situatie waar het bouwinitiatief zich zou afspelen. Ambtelijk bestaat soms onvoldoende idee van de context waarin een project moet worden gerealiseerd en de effecten voor de omgeving, met als gevolg onzorgvuldige, onvoldoende op feiten gebaseerde belangenafweging en besluitvorming.

Reactie:

Deze zienswijze stemt in grote mate overeen met zienswijze 3 onder 18 tot en met 25.

1. Op het afzonderlijk en expliciet meewegen van privaatrechtelijke belangen bij de aanvraag om afwijking van het bestemmingsplan, is al uitgebreid ingegaan bij de beantwoording van zienswijze 3 onder 21, 22 en 23. Wij volstaan hier dan ook met een verwijzing naar deze onderdelen.
2. Voor wat betreft de aanbeveling expliciete en heldere toetsingscriteria opstellen ter bescherming van de rechten en belangen van derden, volstaan wij hier met een verwijzing naar onderdeel 22 bij de beantwoording van zienswijze 3. De opmerking over het brede spectrum aan privaatrechtelijke belangen dat dient te worden meegewogen, is al aan de orde gekomen bij de beantwoording van zienswijze 3 onder 21, 22 en 23.
3. De aanbeveling over het eisen bij een aanvraag omgevingsvergunning van een Verklaring van geen Bezwaar of van Instemming door de Vereniging van Eigenaren, hebben wij beantwoord bij zienswijze 3 onder 18 en 25, waardoor hier volstaan met een verwijzing naar die beantwoording.
4. Hetzelfde geldt voor de aanbeveling géén vergunning/afwijking van het bestemmingsplan te verlenen indien en zolang nog civielrechtelijke procedures lopen tussen VvE-leden onderling.
5. De aanbeveling om bij aanvragen voor balkons ook een rapport te eisen waaruit blijkt dat de beperking van zonlicht- en daglichttoetreding bij burens aanvaardbaar is, zoals ook in Oost gebeurt, nemen wij niet over zoals al is toegelicht onder punt 8 bij de beantwoording van zienswijze 3.
6. De aanbeveling dat het stadsdeel zich ertoe zou moeten verplichten op verzoek van burens en/ of omwonenden, tijdens de procedure voor een aanvraag een 'schouw' te doen naar de situatie waar het bouwinitiatief zich zou afspelen, kunnen wij niet overnemen zoals al is toegelicht bij zienswijze 3 onder 19.

Conclusie: deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

11.

Samenvatting zienswijze

Betrokkenen woont in de Rivierenbuurt, een buurt met woonblokken die een lange strakke dakrand hebben. Dit geeft een lijnenspel, hetgeen de buurt mede z'n karakter geeft. De laatste jaren verschijnen er op verschillende plaatsen op de daken dakkapellen, die het aanzien van de smaakvol vormgegeven buurt zéér negatief beïnvloeden. Het doet betrokkene dan ook goed, dat er beleid gemaakt wordt met als doel dit soort aantasting van het stadsbeeld tegen te gaan.

Reactie:

In de toelichting bij beleidsregel 1 is uitgelegd dat voor dakkapellen in het gebied 'plan Zuid' (waar de Rivierenbuurt deel uitmaakt) normaal gesproken geen afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend. De betreffende bestemmingsplannen kennen zodanig specifieke regelingen hiervoor, dat dakkapellen aan deze regelingen moeten voldoen. Dat kan hooguit anders zijn, wanneer een pand geen cultuurhistorische waarde heeft. De vraag of een aanvraag voor een

dakkapel architectonisch goed is vormgegeven, is ter beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit die de vormgeving en materialisering in relatie tot de bestaande bebouwing/context beoordeelt.

Conclusie: deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

12.

Samenvatting zienswijze

1. De indiener woont in de '19e eeuwse ring' in Zuid en vindt de beleidskeuzes in de nota onvoldoende gemotiveerd vanuit principiële keuzes over wat we willen met ons stadsdeel. De voorliggende nota lijkt voort te komen uit het technocratische gegeven dat er nu eenmaal kruimelgevallen zijn waar beleid voor gemaakt moet worden. Daarmee wordt voorbijgegaan aan de kans om beleid te maken vanuit een visie op wat we eigenlijk met ons stadsdeel willen. De beleidsregels zouden in dienst moeten staan van de vergroening en verduurzaming, beperken van bouwoverlast, verbeteren van de balans in belangen (eigenaren die meer vierkante meters willen versus de omgeving, die hecht aan leefbaarheid, welstand, lichtinval, etc.), leefbaarheid voor bewoners en gebruikers van de stad wat betreft toegestaan gebruik van bouwwerken. In de zienswijze worden concrete aanbevelingen gedaan over aanpassing van de beleidsregels, die erop gericht zijn om het beleid op bovenstaande doelen aan te sluiten.
2. Dakterrassen zijn het probleem niet, want ze veroorzaken weinig bouwoverlast (vergeleken met bijvoorbeeld de aanleg van kelders) en kunnen een positieve rol spelen bij vergroening en verstoren niet intrinsiek de belangen van de omgeving. De voorgestelde beleidsaanpassing voor de aanleg van dakterrassen is heel heftig. Onduidelijk is welk belang dat dient. Liever zou het dakterrassenbeleid moeten worden aangegrepen om te vergroenen en te verfraaien door het eisen van een groen dak op het niet-terras-deel van het dak en beplanting en waterberging op het terras als randvoorwaarde voor de realisatie van dakterrassen. Daarnaast zou meer eenvormigheid en harmonie afgedwongen moeten worden in de plaatsing en vorm van hekwerken. Verder is het aanbrengen van installaties voor warmtepompsystemen, zonneboilers en zonnepanelen niet per se strijdig met de realisatie van (grotere) terrassen. Wel is het wenselijk om verder optimaal gebruik van daken te faciliteren, zoals het aanbrengen van zonnecellen of -panelen aan de gevel of dakrand, zeker waar dat niet zichtbaar is vanaf de openbare weg.
3. De indiener ondersteunt het voorgenomen beleid om de bekende 6 m²-dakhuisjes voor toegang tot het dakterras niet langer toe te staan. In het verlengde daarvan zouden dan andere opbouwen van hele of gedeeltelijke verdiepingen ('optoppers') op het dak niet meer moeten worden toegestaan. Optoppers verrommelen het daklandschap ongeacht de manier waarop ze gebruikt worden, tasten de architectonische kwaliteit van de bebouwing aan en vormen voor eigenaren een uitnodiging om vierkante meters te realiseren ten koste van wat bouwkundig gezien verstandig is.
4. Aan- en opbouwen scoren slecht op meerdere van de hierboven genoemde criteria voor beleidsvorming. Ze leiden tot verstening van binnentuinen, zijn een belangrijke bron van langdurige bouwoverlast en vormen een aantasting van de belangen van aan- en omwonenden. Grote terughoudendheid is dus geboden. De onbalans met de voorgestelde maatregelen op daken is opmerkelijk: op daken blijft 70% ongebruikt voor terrassen, hoewel die in potentie een positieve invloed hebben op vergroening en waterbuffering op de daken.

In tuinen mag tot 50% bebouwd en versteend worden, zonder enige compenserende maatregel om iets positiefs voor vergroening en verduurzaming te bereiken.

Voorstel: mogelijkheden voor aan- en uitbouw minimaliseren. Liefst naar nul meter. Indien er wél mogelijkheden voor aan- en uitbouw worden opgenomen in het beleid: groendak en faciliteiten voor waterberging opnemen als randvoorwaarde

5. Aanleg van kelders veroorzaakt enorme en langdurige bouwoverlast. Heeft grote impact op de ondergrondse waterhuishouding, waarvan de gevolgen niet goed te overzien zijn. Aanleg geeft dikwijls aanleiding tot schade aan naburige panden en veroorzaken mede als gevolg daarvan een waterbedeffect: aanleg van één kelder leidt tot aanleg van nog een kelder bij de burens, omdat er toch ingrijpende herstelwerkzaamheden moeten plaatsvinden. Zowel op duurzaamheid als bouwoverlast is de balans helemaal zoek. Het is schrijnend dat dit überhaupt als een kruimelgeval geklasseerd is, als je de impact op de omgeving in ogenschouw neemt. Voorstel: geen aanleg van ondergrondse bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan toestaan.
6. Ten aanzien van mengformules wordt opgemerkt dat Nutella- en wafelwinkels één van de meest zichtbare plagen zijn van onze stad van dit moment. Het is een race naar de bodem wat betreft kwaliteit en diversiteit van het aanbod en leidt tot een aanbod dat geen enkele relevantie heeft voor bewoners en reguliere gebruikers van de stad. Het toestaan van mengformules is geen oplossing voor de crisis van retail en is ook niet wat de stad nodig heeft.
7. Enkele zaken komen niet aan de orde en vallen mogelijk buiten de scope van de beleidsregels.
 - a. Er is in het stadsdeel dringend behoefte aan meer regels en sturing op het minimaliseren van bouwoverlast, bijvoorbeeld de onbegrensde doorlooptijd van bouwprojecten en het ongebreideld gebruik van de openbare ruimte voor verbouwingen: stoep, parkeerplaatsen, rijweg. Dit moet dringend ingeperkt worden.
 - b. Toezicht en handhaving zijn, naar het lijkt, minimaal en intransparant. Belanghebbenden krijgen moeizaam of niet contact met toezicht. Of er gehandhaafd wordt en wat daarvan het resultaat is, is vaak niet te achterhalen. Illegale bouwsels, zelfs als de legalisatie ervan is afgewezen, blijven gewoon staan zonder enige zichtbare vorm van handhaving. Hier moet het roer echt om.
 - c. Het is waanzin dat het veroorzaken van bouwoverlast, ook de meest extreme vormen zoals heien en boren, 6 dagen per week vanaf 7:00 uur legaal is. Bewoners worden tot binnen de muren van hun eigen huis in hun leefgenot aangetast zonder mogelijkheid om zich aan de overlast te onttrekken.

Reactie:

1. De opmerking dat de beleidskeuzes in de nota onvoldoende gemotiveerd zijn vanuit principiële keuzes over wat we willen met ons stadsdeel, kunnen we op zich wel plaatsen. Maar daarbij is goed te realiseren dat die principiële (ruimtelijke) keuzes ook hoofdzakelijk gemaakt worden bij het maken of actualiseren van bestemmingsplannen, zoals ook in paragraaf 2.2 van de conceptnota is toegelicht. Het afwijkingenbeleid heeft hierin slechts een aanvullende werking en kent inderdaad een bepaalde juridische context (dit achten wij een juistere term dan de term 'technocratisch'). Het stadsdeel is nu eenmaal wel gehouden afwijkingenbeleid te maken, omdat de wetgever nu eenmaal afwijkingmogelijkheden biedt en de rechtspraak feitelijk van gemeenten vraagt om hiervoor inzichtelijk beleid te maken. Aan het actualiseren van bestemmingsplannen wordt voortdurend gewerkt. Momenteel wordt in Zuid gewerkt aan de (actualisering van de) bestemmingsplannen Willemspark/Vondelpark, Hoofddorpplein en Schinkelbuurt en Museumkwartier &

Valeriusbuurt. Daarin volgen dus weer meer principiële keuzes over het ruimtelijk beleid in het stadsdeel. Zie ook de algemene reactie van het dagelijks bestuur.

2. In het eerste onderdeel van deze zienswijze wordt gepleit meer vergroening en verduurzaming, zaken waarvoor juist in de beperking van de mogelijkheden voor dakterrassen ruimte wordt gecreëerd hetgeen is toegelicht bij beleidsregel 2 voor dakterrassen. Wij zijn het met de opmerking eens dat dakterrassen een positieve rol kunnen spelen bij vergroening, maar daarvoor maken we nu dus al vast de ruimte. Het stadsdeel gaat daarbij vooralsnog niet zo ver door aan de realisering van een dakterras dergelijke 'groene verplichtingen' te verbinden, met name omdat we het bestemmingsplan daarvoor nu de aangewezen plek vinden of mogelijk nieuw stedelijk beleid over dit onderwerp. Daarnaast zijn dakterrassen inderdaad niet hét probleem, maar er wel onderdeel van. Ook spelen hier vaak privacyaspecten een rol, waarvoor veel bewoners ook aandacht vragen. Om die reden zijn er ook op dit punt nadere voorwaarden vastgelegd. De opmerking dat meer eenvormigheid en harmonie moet worden afgedwongen ten aanzien van de plaatsing en vorm van hekwerken, is meer een vraagstuk bij de welstandstoetsing dan voor het afwijkingenbeleid.

Overigens is naar aanleiding van de inspraak echter nog eens goed naar de regeling uit de conceptnota gekeken en daarbij geconstateerd dat de regeling in sommige opzichten (nog) niet voldeed. Daarom zijn diverse aanpassingen gedaan, waarbij de opgenomen beperkingen nog steeds als vertrekpunt zijn genomen, maar waarbij meer duidelijkheid, toetsbaarheid en consistentie is nagestreefd. De belangrijkste wijziging is het feit dat een nadrukkelijker verschil is gemaakt in dakterrassen op platte daken en dakterrassen achter schijncappen. In sommige zienswijzen is gewezen op het wel erg sterk beperkende karakter van de regeling. Bij de herbeoordeling van de regeling is nu voor wat betreft de maximum aan te houden oppervlakte een verschil aangebracht tussen dakterrassen op geheel platte daken en dakterrassen achter schijncappen. In het eerste geval mag het dakterras niet groter mag zijn dan 30% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak en in het tweede is nu een maximum van 40% vastgelegd. Ook ten aanzien van de privacy is een verschil aangebracht. Om de privacy van omwonenden te waarborgen moet bij platte daken een afstand van 1 meter tot de zijdelingse perceelsgrens worden aangehouden. Bij dakterrassen achter een schijncap is deze bepaling nu echter losgelaten. Wel moet een privacyshot worden aangebracht. Voor een totaal overzicht van de aanpassingen wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen aan het einde van dit Eindverslag.

3. De indiener kan instemmen met het voornemen om de bekende 6 m²-dakhuisjes niet langer toe te staan, maar in het verlengde daarvan zouden dan ook andere opbouwen van hele of gedeeltelijke verdiepingen ('optoppers') op het dak niet meer moeten worden toegestaan. Voor alle duidelijkheid wordt hier opgemerkt dat er geen mogelijkheid voor dakopbouwen in het afwijkingenbeleid is opgenomen. Voor zover de mogelijkheid hiertoe nu wel bestaat, is deze opgenomen in het geldende bestemmingsplan, meestal in de vorm van een zogenoemde binnenplanse afwijkingmogelijkheid.
4. Uit de opmerkingen over het minimaliseren van de mogelijkheden voor aan- en uitbouwen tot het liefste 0 meter, blijkt dat nog niet helemaal duidelijk is hoe de ingewikkelde regelgeving voor aan- en uitbouwen in elkaar steekt. In de toelichting onder beleidsregel 5 is gepoogd dit uitgebreid uit te leggen. Hierbij is in de eerste plaats van belang dat de ruime vergunningsvrije bouwmogelijkheden door de wetgever zijn geschapen en dus landelijk geldt. Inmiddels zijn enkele gemeenten begonnen de beperkte wettelijke mogelijkheden te gebruiken om deze ruime mogelijkheden om het vergunningsvrije aanbouwen in te perken tot een in stedelijk dichtbebouwd gebied aanvaardbaar niveau. In Amsterdam is dat voor het eerst gebeurd in het in 2018 vastgestelde bestemmingsplan voor De Pijp. Daarin is de

vergunningsvrije bouwmogelijkheid teruggebracht naar 2,5 meter, waarbij voor nieuwe aanbouwen geldt dat tevens een groen dak moet worden aangelegd. Dit bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk, omdat er nog beroepsprocedures tegen lopen. Ondertussen zijn in Amsterdam ook voor andere gebieden hiervoor regelingen in de maak vergelijkbaar met de regeling voor De Pijp, waarbij wordt overwogen de bouwmogelijkheden nog verder te beperken. Het is nu niet mogelijk dit voor de hele stad in één bestemmingsplan vast te leggen, omdat dit gebiedsspecifiek moet worden onderbouwd. Dat maakt dat bij elk nieuw bestemmingsplan zal worden beoordeeld of en zo ja, hoe het vergunningsvrije aanbouwen zal worden beperkt.

Het afwijkingenbeleid heeft hierbij slechts een aanvullende werking, die vooral wordt ingezet om vergelijkbare mogelijkheden (die mede ontstaan door verschillende soorten regelgeving die van toepassing zijn) in de verschillende gebieden in Zuid te creëren. De conclusie dat op grond van het afwijkingenbeleid in tuinen tot 50% bebouwd en versteend mag worden, is niet juist. De hierover opgenomen voorwaarde heeft een directe relatie met de rijksregelgeving op dit punt.

5. Het voorstel om geen nieuwe aanleg van ondergrondse bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan meer toe te staan, gaat kennelijk uit van de veronderstelling dat het afwijkingenbeleid de bouw van nieuwe kelders mogelijk maakt. Dat is niet het geval. Beleidsregel 6 maakt onder meer het uitbreiden van een kelder of souterrain mogelijk onder een (in principe vergunningsvrije) aanbouw tot 2,5 meter diep de tuin in onder een aantal voorwaarden waaronder misschien wel de belangrijkste voorwaarde is dat sprake moet zijn van een situatie dat de kelder daarbij wel toegestaan is of moet kunnen worden toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Wat het bestemmingsplan hierin dus bepaalt, is leidend. Het stadsdeel vindt het redelijk en goed te onderbouwen dat wanneer er een vergunningsvrije aanbouw kan worden gerealiseerd, dit mag worden gecombineerd met het eventueel uitbreiden van een bestaande kelder of een nieuw te bouwen kelder, wanneer het bestemmingsplan dat toestaat. Dit is in de toelichting op deze beleidsregel nader gemotiveerd.

Overigens is beleidsregel 6 voor ondergrondse bouwwerken op een aantal punten aangepast, omdat onvoldoende duidelijk was gemaakt dat het ook om nieuw te bouwen kelders/ souterrains gaat onder de hoofdbebouwing én om uitbreidingen zonder dat een in principe vergunningsvrije aanbouw wordt gerealiseerd. In de Nota van wijzigingen kan worden nagelezen welke wijzigingen zijn aangebracht. Ook de motivering is op een aantal punten gewijzigd.

6. Met dit onderdeel van de zienswijze wordt een relatie gelegd tussen de stedelijke groei van 'Nutella- en wafelwinkels' en beleidsregel 10 die gaat over de mogelijkheden voor 'mengformules horeca'. Deze relatie wordt ten onrechte gelegd. In de toelichting van deze beleidsregel wordt uitgelegd wat onder mengformules horeca wordt verstaan, nl. 'het tegen vergoeding schenken van dranken en/of verstrekken van spijzen voor directe consumptie in winkels, kantoren (met een publieks- of baliefunctie) en dienstverlenende bedrijven die geen planologische bestemming horeca hebben'. In de meeste bestemmingsplannen in Zuid bestaat hiervoor al een regeling, waarbij de term 'ondersteunende horeca' wordt gebruikt (en gedefinieerd) en de te hanteren maatvoering in de regels is vastgelegd. In enkele oudere bestemmingsplannen, is dit nog niet vastgelegd. Voor die plangebieden, is deze beleidsregel van toepassing. Het gaat hier bovendien om de vertaling van stedelijk beleid. De groei van Nutella- en wafelwinkels gaat over een vorm van detailhandel en dienstverlening die zich hoofdzakelijk richt op dagjesmensen en/of toeristen. De gemeente beperkt de mogelijkheden hiervoor door in nieuwe bestemmingsplannen expliciet hierover beperkingen op te nemen, zoals inmiddels in enkele bestemmingsplannen al is gebeurd, waaronder in Zuid in

bestemmingsplan De Pijp. Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen in Zuid zal worden bekeken of ook in andere gebieden deze beperkingen zullen worden opgenomen. Het afwijkingenbeleid is niet de plaats waarin dit kan worden tegen gegaan.

7. Bij dit onderdeel geeft de indiener zelf aan dat niet zeker is of het afwijkingenbeleid hiervoor de aangewezen plek is. Hierbij worden genoemd de onbegrensde doorlooptijd van bouwprojecten, het ongebreideld gebruik van de openbare ruimte voor verbouwingen, het intensiveren en transparant maken van toezicht en handhaving en de geldende bouw tijden (zelfs voor vormen zoals heien en boren) van 6 dagen per week vanaf 7.00 uur. Hoewel dit inderdaad belangrijke thema's zijn bij het onderwerp bouwoverlast, is het afwijkingenbeleid niet de plek waar deze onderwerpen aan bod kunnen komen.

Conclusie: deze zienswijze heeft (mede) geleid tot aanpassingen ten aanzien van beleidsregel 2. Voor een totaal overzicht van de aanpassingen wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen aan het einde van dit Eindverslag.

13.

Samenvatting zienswijze

1. Betrokkene woont aan de Stadionweg en pleit voor het behoud van aanbouwmogelijkheden, mede vanwege zijn kleine woning. De huidige huizenprijzen zijn voor veel Amsterdammers niet betaalbaar, waardoor een nieuwe grotere woning niet haalbaar is en vaak de keuze gemaakt om uit te bouwen. Het beperken van aanbouwmogelijkheden ten opzichte van eerder gerealiseerde aanbouwen zal een negatieve ruimtelijke impact hebben. Bovendien hebben bovenburen hier nauwelijks last van en zullen meer last hebben van ontberende symmetrie. Een beschermd stadsgezicht is vooral bedoeld om de gevels van bepaalde panden te beschermen vanwege het aanzicht, niet voor de binnentuinen.
2. De beperking van aanbouwmogelijkheden beperken het eigendomsrecht. Betrokkene heeft een huis gekocht met de visie in de toekomst te kunnen uitbouwen en wijst op het woningtekort van circa 70.000 woningen in Amsterdam, waarbij de huidige markt dusdanig hoog geprijsd is dat woningen voor een gezin nauwelijks verkrijgbaar zijn. De nota draagt op deze wijze bij aan de huidige krapte op de woningmarkt.

Reactie:

1. Voor zover de indiener meent dat in de conceptnota de aan- en uitbouwmogelijkheden in de Stadionbuurt worden beperkt ten opzicht van de mogelijkheden in het verleden, dan is dat niet juist. Tot eind 2014 bestond hier een vergunningsvrije mogelijkheid tot het aanbouwen met 2,5 meter diep de tuin in. Toen werd de mogelijkheid tot vergunningsvrij aanbouwen door het Rijk uitgebreid naar 4 meter. Met de inwerkingtreding van de aanwijzing van Plan Zuid tot rijksbeschermd stadsgezicht door de Ministers van Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de Minister van Infrastructuur en Milieu per 1 april 2018, is het vergunningsvrij aanbouwen in Plan Zuid opgehouden te bestaan en is aanbouwen vergunningsplichtig geworden. Stadsdeel Zuid heeft hier op gereageerd door per 1 april 2018 de beleidsregel in werking te laten treden zoals deze nu is terug te vinden onder beleidsregel 5B. Daarin is de mogelijkheid van het vergunningsvrije aanbouwen tot eind 2014 als nieuwe beleidsregel vastgesteld. Op p. 21 van de conceptnota is dit toegelicht. Het gaat hier dus om sinds vorig jaar april geldend beleid en niet om nieuw beleid.
2. Op dit punt verwijzen wij naar de reactie op deze zienswijze onder 1.

Conclusie: deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

14.

Samenvatting zienswijze

1. De indieners hebben waardering voor de verbeterde leesbaarheid van dit nieuwe stuk ten opzichte van het thans nog vigerende A 2 beleid, maar de voorgestelde aanpassingen -die deels in de goede richting gaan, zoals geen optoppingen meer en geen dakhuisjes – gaan hen niet ver genoeg. Zo zouden er geen balkons meer moeten worden toegestaan aan de achterkant van de woningen in verband met de aantasting van de fraaie oorspronkelijke architectuur. Verder moeten de uitbouwen van 4 meter diep de tuin in onmogelijk worden gemaakt. De huidige ontwikkelingen tasten de architectuur aan de achterzijde aan en gaan ook ten koste van het woongenot van de burens in verband met verminderde dag- en zonlichttoetreding. Vaak worden op de uitbouwen ook nog balkons gerealiseerd en dat raakt direct aan de privacy van de burens.
2. Thans blijkt dat er nog altijd van rechtswege vergunningen worden verleend. Ook lijkt soms de hand te worden gelicht met de inspraak als er nieuwe andere bouwtekeningen worden ingediend. Dit zijn kwalijke zaken. De indieners vragen vanwege het voorgaande twee voorbereidingsbesluiten, zo spoedig mogelijk, ter voorbereiding van twee nieuwe bestemmingsplannen nl. het ontwerp bestemmingsplan Willemspark/Van Eeghenstraat en het nog op te starten (of al opgestarte?) bestemmingsplan Museumkwartier/Valeriusbuurt. Wij verwijzen hier in dit verband mede naar het raadsadres van Wieringa advocaten dd 21 januari jl., waarin ook een verzoek is opgenomen tot het nemen van een voorbereidingsbesluit voor bestemmingsplan Willemspark/Van Eeghenstraat). Voor een voorbereidingsbesluit pleit ook de aanloop naar een Rijks (of gemeentelijk) beschermd stadsgezicht, dat thans in onderzoek is (zie punt 19 van de brief van 13 februari jl. van Bestuurlijk Team Aanpak Bouwdynamiek aan de gemeenteraad.). Het gaat er om met grote spoed de ontwikkelingen die onze mooie buurt aantasten, een halt toe te roepen.
3. De indieners weten dat het niet eenvoudig is het vergunningsvrije bouwen op te heffen. Er zijn echter wel mogelijkheden voor en verwijzen daarbij naar het raadsadres van Wieringa advocaten van 21 januari jl. met daarin genoemd de uitspraak van de Raad van State van 21 februari 2018. Wij verzoeken u deze uitspraak ter harte te nemen en de uitbouwen van 4 meter daarmee onmogelijk te maken.
4. Bij de overige BOR afwijkingen (art 2. bijlage II, blz 6) kan het stadsdeel zelf bepalen op welke wijze hieraan invulling wordt gegeven. Die invulling is nu in het voorliggende concept enigszins aangepast, maar deze afwijkingen kunnen nog verder worden beperkt, zodanig dat het bestemmingsplan wordt gevolgd en afwijkingen daarvan niet meer kunnen worden toegestaan. Het verlenen van een omgevingsvergunning A2 is nl. geen verplichting, maar een bevoegdheid van het dagelijks bestuur. Als afwijkingen van het bestemmingsplan niet meer mogelijk zijn, hoeft er geen vrees te bestaan voor planschadeclaims. Een periode van voorzienbaarheid is hier dan ook niet aan de orde.
5. Tenslotte: de mensen wachten al tijden op het stoppen van de bouw. Wij zijn van mening dat een voorbereidingsbesluit de meest effectieve manier is om weer bouwrust in de buurt te krijgen, zowel voor de bewoners als voor de ambtenaren die vervolgens de tijd hebben de Bestuursopdracht in goede orde uit te werken, waarna de politiek zijn werk kan doen.

Reactie:

1. Met instemming nemen wij kennis van de waardering voor de verbeterde leesbaarheid van dit nieuwe stuk ten opzichte van het geldende A 2 beleid. Over de opmerking dat de voorgestelde aanpassingen niet ver genoeg gaan ten aanzien van balkons (aan de achterzijde) verwijzen wij naar de reactie onder 8, 15 en 16 van zienswijze 2. Voor wat betreft

- de opmerking dat de uitbouwen van 4 meter diep de tuin in onmogelijk moeten worden gemaakt, verwijzen wij naar de reactie onder 4 van zienswijze 12.
2. Dit onderdeel gaat over van rechtswege verleende vergunningen en het vaststellen van voorbereidingsbesluiten. Dit zijn heel verschillende en zeker niet onbelangrijke onderwerpen bij het onderwerp bouwoverlast, maar het afwijkingenbeleid is niet de plek waar deze onderwerpen aan bod kunnen komen. Het onderwerp voorbereidingsbesluit betreft bovendien een bevoegdheid die bij de gemeenteraad ligt en niet bij het stadsdeel.
 3. Voor wat betreft de opmerking over het beperken van met name het vergunningsvrije aanbouwen, verwijzen wij hier naar de reactie onder 4 bij zienswijze 12.
 4. Het is niet zo dat het stadsdeel geheel naar eigen inzicht kan bepalen op welke wijze het omgaat met de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor de categorieën van bouwwerken of gebruiksmogelijkheden zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht onder artikel 4 van bijlage II. Iedereen heeft het recht een afwijking te vragen en een gemeente heeft bij ingediende aanvragen dan de plicht hierop een besluit te nemen, waarbij het besluit ruimtelijk gemotiveerd dient te zijn. Dit geldt zowel voor de verlening van een afwijking als voor een weigering van een afwijking. Het afwijkingenbeleid geeft met de beleidsregels en de ruimtelijke onderbouwing daarvan hieraan invulling. Het helemaal niet meer verlenen van afwijkingen, zonder dat hier een ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag ligt, is dus niet mogelijk. Het stadsdeel heeft met het nieuwe afwijkingenbeleid er naar gestreefd een nieuwe balans te creëren tussen ruimte voor investeringen in de kwaliteit en comfort van woningen en de negatieve gevolgen daarvan, zowel tijdens de verbouwingen, als met de permanente aantasting van het stadsbeeld.
 5. Net als bij punt 2 wordt ook met deze opmerking een pleidooi gehouden voor het inzetten van voorbereidingsbesluiten als meest effectieve manier om weer bouwrust in de buurt te krijgen. Wij verwijzen op dit punt naar onze reactie in deze zienswijze onder 2.

Conclusie: deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

15.

Samenvatting zienswijze

De indieners zijn sterk voorstander van het niet inperken van dakterrassen. Redenen hiervoor zijn dat het:

- de implementatie van groenbeleid in de gemeente vertraagt en hier haaks op staat;
- de druk op openbare buitenruimte verlicht;
- nu en straks (zonnecellen) veel druk geeft op de gemeente bij de behandeling van aanvragen;
- de gezondheid verhoogt;
- rechtsongelijkheid vergroot;
- attractief is voor huurders, incl. sociale huur en expats;
- de lokale economie versterkt (aannemers, timmerlieden, tuinbedrijven etc.);
- een mooi, vriendelijk gezicht en een menselijke maat oplevert.

Daarnaast wordt opgemerkt dat Amsterdam als de hoofdstad van de grootste plantenexporteur ter wereld met zijn daktuinen en groenbeleid een voorbeeld dient te zijn.

Tenslotte wordt aandacht gevraagd voor de controlefunctie van de gemeente, toetsing achteraf en (steekproefs-)gewijze controle.

Reactie:

De zienswijze maakt niet duidelijk waarom het beperken van de mogelijkheden voor dakterrassen de implementatie van groenbeleid in de gemeente vertraagt en hier haaks op staat. Daarbij wijzen

wij erop dat in de praktijk de bouw van dakterrassen nauwelijks wordt gecombineerd met de aanleg van groene voorzieningen op de daken. Met de beperking van de mogelijkheden voor dakterrassen wordt ruimte gecreëerd voor voorzieningen die ten dienste kunnen komen te staan van duurzaamheid (zoals daktuinen, regenwateropvang, zonnepanelen en warmtepompsystemen). Dat dakterrassen een positief effect (kunnen) hebben op de gezondheid en de lokale economie of aantrekkelijk zijn voor bewoners, onderschrijven wij. Maar dat vermindert ook niet met de nu voorgestelde beperkingen. Net zoals het nu ook niet zo zal zijn, dat met de voorgestelde beperkingen de druk op de openbare ruimte toeneemt. Het blijft immers mogelijk dakterrassen te bouwen. Maar dan op een wijze die meer ruimte laat aan meervoudig ruimtegebruik en nog steeds heel aantrekkelijk kan zijn, helemaal als deze wordt gecombineerd met de aanleg van een groen dak (dat ook ten gunste kan komen van de lokale economie). Dat de beperkingen de rechtsongelijkheid zou vergroten, delen wij niet. Wanneer die redenering zou worden doorgetrokken, zou nooit meer een verandering in bouw- of gebruiksmogelijkheden kunnen worden doorgevoerd.

Overigens is naar aanleiding van de inspraak echter nog eens goed naar de regeling uit de conceptnota gekeken en daarbij geconstateerd dat de regeling in sommige opzichten (nog) niet voldeed. Daarom zijn diverse aanpassingen gedaan, waarbij de opgenomen beperkingen nog steeds als vertrekpunt zijn genomen, maar waarbij meer duidelijkheid, toetsbaarheid en consistentie is nagestreefd. De belangrijkste wijziging is het feit dat een nadrukkelijker verschil is gemaakt in dakterrassen op platte daken en dakterrassen achter schijnkappen.

In sommige zienswijzen is gewezen op het wel erg sterk beperkende karakter van de regeling. Bij de herbeoordeling van de regeling is nu voor wat betreft de maximum aan te houden oppervlakte een verschil aangebracht tussen dakterrassen op geheel platte daken en dakterrassen achter schijnkappen. In het eerste geval mag het dakterras niet groter mag zijn dan 30% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak en in het tweede is nu een maximum van 40% vastgelegd. Ook ten aanzien van de privacy is een verschil aangebracht.

Om de privacy van omwonenden te waarborgen moet bij platte daken een afstand van 1 meter tot de zijdelingse perceelsgrens worden aangehouden. Bij dakterrassen achter een schijnkap is deze bepaling nu echter losgelaten. Wel moet een privacyshot worden aangebracht. Voor een totaal overzicht van de aanpassingen wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen aan het einde van dit Eindverslag.

Conclusie: deze zienswijze heeft (mede) geleid tot aanpassingen ten aanzien van beleidsregel 2. Voor een totaal overzicht van de aanpassingen wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen aan het einde van dit Eindverslag.

16. **WPG Uitgevers/ Uitgeverij en Schrijvers Vereniging De Bezige Bij**

Samenvatting zienswijze

De indieners achten het terugbrengen van 4 meter naar de voorgestelde 2,5 meter diepte achter de achtergevel van de Van Miereveldstraat te Amsterdam als een te grote inperking. Zij zijn met een bouwplan bezig met als doel tot aanpassing van het netto vloeroppervlak te komen voor het kantoorgebruik op genoemd adres en vrezen dat de bestaande kelderuitbouw van 4 meter hiervoor onder het nieuwe beleid niet meer kan worden benut. Daarom wordt verzocht het conceptbeleid hier op aan te passen, dan wel gebruik te maken van de bevoegdheid om een uitzondering hierop te maken. De zienswijze is verder toegelicht door te wijzen op de bijzondere en historische band die de indieners hebben met de stad Amsterdam en in het bijzonder met de bedoelde locatie. Om die reden en mede gezien de culturele bijdrage die de indieners hebben geleverd aan de bewustwording van de maatschappijen willen de indieners dit graag blijven doen

op deze locatie. Om dat te kunnen doen dient dan wel een praktisch vloeroppervlak aanwezig te zijn om dit economisch verantwoord te kunnen borgen.

Reactie:

Op basis van de informatie uit de zienswijze is niet precies af te leiden wat het bouwplan van de indieners inhoudt. Daardoor is ook niet vast te stellen of dit bouwplan wel of niet past binnen het geldende bestemmingsplan. Want pas bij strijd met het bestemmingsplan, zal een eventueel in te dienen (concept-)aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst aan het afwijkingenbeleid. Gezien de beperkte informatie uit de zienswijze is ook niet te beoordelen of het aan het afwijkingenbeleid voldoet. Deze plek is ook niet de aangewezen plek om aan te geven of ten behoeve van een eventueel in te dienen aanvraag die af zou wijken van het afwijkingenbeleid, van de beleidsregels zal worden afgeweken. De zienswijze is dan ook inhoudelijk geen aanleiding om andere voorwaarden op te nemen in beleidsregel 6. De indiener kan ten aanzien van het bouwplan in (voor-)overleg treden met de afdeling VTH.

Conclusie: deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

17.

Samenvatting zienswijze

1. Allereerst wordt opgemerkt dat het een goed idee is om nadere regels vast te stellen, met name om de toekomstbestendigheid te borgen (zoals meervoudig dakgebruik).
2. De hoge mate van precisie die het bestuur voorstelt vereist een even hoge mate van toezicht en handhaving. Die laatste twee lijken de indiener niet realistisch.
3. Maar ook niet wenselijk. In het kader van de door de Omgevingswet beoogde nieuwe, interactieve manier van omgang tussen bewoners, maatschappelijke initiatiefnemers, bedrijven en overheid, past het niet zulke gedetailleerde regels van te voren op te stellen. Democratisch gezien is dit is een stap achteruit in plaats van vooruit.
4. De bouwwoede die enige tijd geleden de kop op stak was een inhaaloperatie in achterstallig onderhoud en woningverbetering die vanwege de toen heersende recessie langere tijd tot stilstand was gekomen. Het past een stads(deel)bestuur goed te luisteren naar en mee te bewegen met wat er in de samenleving speelt, maar ook daar enige bezonnenheid tegenover te stellen.
5. Vanuit het oogpunt van maatschappelijke duurzaamheid is het buitengewoon veel kwalijker dat hele panden in Oud Zuid worden opgekocht, opgeknapt en heringericht, maar ten behoeve van tijdelijke en anonieme expatbewoning aan het sociale weefsel worden onttrokken, dan dat er een eenmalige golf van woningverbetering en -uitbreiding plaatsvindt (vond).

Reactie:

1. Met instemming wordt kennis genomen van de opmerking dat het een goed idee is om nadere regels vast te stellen, met name om de toekomstbestendigheid te borgen.
2. De opmerking dat de hoge mate van precisie in de conceptnota een vergelijkbaar hogere inzet vraagt op het gebied van toezicht en handhaving en dat dit de indiener niet realistisch lijkt, ligt hier niet ter beoordeling voor. Uiteraard is bij het opstellen van de conceptnota rekening gehouden met de uitvoerbaarheid én de handhaafbaarheid van de regels. Er is op voorhand geen reden om aan te nemen dat de nieuwe nota op dit punt een grotere inzet zou vragen. Zo is bijvoorbeeld op veel punten aandacht besteed aan de leesbaarheid, inzichtelijkheid én onderbouwing van de beleidsregels en de motivering daarbij. Dat maakt

als het goed is dat bewoners en ondernemers beter begrijpen wat er wel en niet mogelijk is en waarom dat zo is. Voor toetsers van de aanvragen werkt dit op een vergelijkbare manier uit.

3. Waarom het vanuit democratisch oogpunt een stap achteruit zou zijn zulke gedetailleerde regels van te voren op te stellen in het licht van de nieuwe komende Omgevingswet (dat een nieuwe, interactieve manier van omgang tussen bewoners, maatschappelijke initiatiefnemers, bedrijven en overheid beoogt, zoals de zienswijze dit samenvat), is niet nader toegelicht. Het stadsdeel heeft er juist voor gekozen voor spoedige wijziging van de beleidsregels over te gaan, omdat veel bewoners, bewonersorganisaties en stadsdeelcommissies juist hebben aangedrongen op een zo spoedig mogelijke inzet van diverse instrumenten om bouwoverlast te beperken. Er is soms zelfs wel bepleit om reguliere overleg en/of inspraakmogelijkheden over te slaan om zo spoedig mogelijk tot nieuwe beleidskaders of regelgeving over te kunnen gaan. Het stadsdeel heeft daarop mede naar aanleiding van vele gesprekken die gevoerd zijn met bewoners of bewonersorganisaties, bezien op welke onderdelen het geldende beleid op een spoedige maar ook evenwichtige wijze – met inspraak voor iedereen – kon worden aangepast en daarnaar gehandeld.
4. De opmerking dat de vele bouwprojecten een inhaaloperatie is in achterstallig onderhoud en woningverbetering en dat het een stads(deel)bestuur past hier met een 'bezonnen' manier mee om te gaan, gaat naar de mening van het stadsdeel toch te veel voorbij aan het gegeven dat de grote aantallen verbouwingen in een aantal wijken en de overlast die hier als gevolg van wordt ervaren, van zodanig grote omvang en over een zodanig lange periode, dat hier sprake is van een serieus probleem dat om een brede aanpak vraagt. Zie verder ook onze reacties op de zienswijze onder 3 en de algemene reactie van het dagelijks bestuur.
5. De constatering door de indiener dat het veel kwalijker is dat hele panden in Oud Zuid worden opgekocht en opgeknapt, maar ten behoeve van tijdelijke/anonieme expatbewoning aan het sociale weefsel worden onttrokken, lijkt vooral kritiek te bevatten op het bestaande woonbeleid en/of woonregelgeving. Voor zover het hier om gemeentelijk woonbeleid en/of regelgeving gaat, heeft het stadsdeel hierin geen rol. Waarbij wordt aangetekend dat de mogelijkheden van de gemeente sterk worden gestuurd en/of beperkt vanuit rijksregelgeving.

Conclusie: deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

18.

Samenvatting zienswijze

De indieners geven aan de zienswijze van de Initiatiefgroep Oud-Zuid te ondersteunen.

Reactie:

Wij verwijzen op dit punt naar onze reacties op de zienswijzen onder 3.

Conclusie: deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

19.

Deze zienswijze is mede ondertekend door 9 bewoners uit de Stadionbuurt.

Samenvatting zienswijze

1. De gemeente Amsterdam en de stadsdelen West en Zuid hebben aangegeven dat de bouwdynamiek in Amsterdam aangepakt wordt. Wat Amsterdam Zuid betreft is het nieuwe

beleid neergelegd in de Concept nota Beleidsregels afwijkingen omgevings-vergunningen Stadsdeel Zuid. De indruk bij ons is dat Stadsdeel Zuid zich hier erg voorzichtig en afwachtend opstelt, en niet werkelijk een eigen visie heeft of een visie wil uitdragen die gericht is op de situatie in de verschillende wijken en buurten in het eigen stadsdeel. Ook in de Stadionbuurt zijn bewoners in beroering over dit thema.

2. Met deze zienswijze wordt vanuit de Stadionbuurt speciaal aandacht gevraagd om verder te kijken dan de individuele of commerciële belangen op de relatief korte termijn (zoals het geldelijk gewin van enkele partijen en het belang van wellicht onnodige vergroting van woningen ten koste van de ruimte van anderen) en meer te kijken naar de belangen van en de rechten op woongenot van niet-verbouwende bewoners, bijvoorbeeld – maar niet uitsluitend - (sociale) huurders. En daar zijn ook nog de alles overstijgende belangen voor de lange termijn, waaronder ook welzijn, kwaliteit en woongenot voor toekomstige generaties. Welzijn en woongenot dient te zijn voor bewoners in de *gehele* buurt.
3. Wij vragen dringend of het stadsdeelbestuur, de stadsdeelcommissie en de gemeente Amsterdam in deze kwestie mee willen laten wegen in de belangenafweging de groei- en groenwaarde van in aarde geplante bomen, struiken etc., een schone ecologisch verantwoorde en regenbestendige toekomst voor mens én dier met inzicht in en respect voor de natuur én de kunst- én de cultuurhistorische waarde van onze woonwijk.
4. Het bevreemdt de indieners dat allerlei vergunningen voor allerlei soorten verbouwingen er doorgekomen zijn ondanks de status van beschermd stadsgezicht en allerlei vormen van toetsing en controle. Zij vragen daarom dringend of het stadsdeelbestuur, de stadsdeelcommissie en gemeente Amsterdam de loep willen leggen op de procedures of wellicht de personele tekorten die dit alles zo eenvoudig hebben gemaakt.
5. Destructie van een nagenoeg perfecte, 100-jarige woonwijk in Berlage's Plan Zuid mag niet het resultaat zijn. Esthetiek, creativiteit, architectuur- en kunsthistorische vernieuwing, inzicht in de historische architectuur zijn allemaal heel ver te zoeken in de aan-uit- onderbouwen en optoppingen. Opvallend is dat wij tot nog toe geen enkele aanbouw, opbouw, uitbouw, onderkeldering of optopping tegenkwamen die onder een erkend geniaal architect tot stand is gekomen.
6. De indieners ondersteunen de zienswijze van de Initiatiefgroep Bouwwoede Oud-Zuid die voortkomt uit de situatie in de buurten rondom het Vondelpark, waar de bouwwoede onvoorstelbare en onherstelbare vormen heeft aangenomen. Ook de bij deze buurt niet direct belanghebbende Amsterdammers voelen zich betrokken bij hetgeen hier gebeurt.
7. Ook in de 1920-1940 gordel, waartoe de Stadionbuurt behoort, ondervinden bewoners al jaren nadelige gevolgen van extreme verbouwingen. Dit is niet gestopt door de toekenning van de status Beschermd Stadsgezicht of door het feit dat in of bij een straat, of binnen een aaneengesloten woonblok ook rijks- en gemeente monumenten zijn gesitueerd, of karakteristieke woonblokken met mooie achtergevel-ritmes en ooit volledig groene binnentuinen. De overlast betreft allerlei vormen van overlast tijdens de verbouwingen zelf, ernstige schade aan bezit van anderen (scheuren, vocht en water, verzakking), derving van woongenot voor de naaste burens en andere direct omwonenden door verlies van zon, privacy en een verrommeld uitzicht.
8. Aspecten waar geen of aanzienlijk minder aandacht naar uit lijkt te gaan bij het stadsbestuur en het stadsdeelbestuur, zijn allerlei punten die specifiek van toepassing zijn op een wijk als de Stadionbuurt. Wellicht omdat men veronderstelt dat de status van Beschermd Stadsgezicht, de aanwezigheid van Rijks- en Gemeentemonumenten en meerdere karakteristieke panden en woonblokken, al voldoende bescherming biedt tegen ongewenste effecten van de bouwwoede. Volgens ons is deze bescherming onvoldoende, want

klaarblijkelijk zijn in deze bescherming de binnentuinen en achtergevels van de woonblokken niet meegenomen. De indieners vragen aandacht voor de volgende punten:

- Kunst- en Cultuurhistorische waarde van de Stadionbuurt,
 - het plan en de gebouwen zijn met architecten van naam ontwikkeld wiens werk en stijl van belang is voor de Amsterdamse, de Nederlandse en de internationale architectuurgeschiedenis, en internationaal een inspiratie is voor de opzet van nieuwe wijken en buurten,
 - niet terug te draaien destructie aan de buiten-achtergevels van de architectuur,
 - aantasting (verleelijking en verrommeling) van het (achter-) gevel- en tuinenaanzicht,
 - verdwijnen van het oorspronkelijke totaalconcept met groene binnenblokken en gemeenschappelijke binnentuinen, als groene oases voor het welzijn en de gezondheid van de bewoners,
 - het stratenplan, de kunst en de architectuur, de groene binnenhoven als 'gesamtkunstwerk',
 - duurzaamheid, milieu en kwaliteit van de woonomgeving voor de langere termijn,
 - ernstige derving van woongenot voor bewoners die geen overlast geven, maar gewoon tevreden zijn met het specifieke karakter van dit type woningen en de binnentuinen,
 - relatie tussen verkoop van individuele woningen, waaronder veel sociale huur, bouwwoede, verstening en destructie van de architectuur, de kunst- en cultuurhistorische én sociale waarde van de Stadionbuurt.
9. De indieners vragen op basis van specifieke situaties die gelden voor de Gordel '20-'40 en de mogelijkheden die in de buurt de erfpachtsituatie biedt in plaats van de situatie waar het onroerend goed op eigen grond staat, richtlijnen als:
- geen (bij-)gebouwen en uitbouwen toestaan in de tuinen als deze groter zijn dan de standaardafmetingen van een schuurtje, tenzij sprake is van een grotere tuin,
 - bouw van een aanvullend woongebouw in de binnentuin niet meer toestaan,
 - geen uitbouwen aan benedenwoningen of uitbouwen aan de achtergevel maximaal tot de buitenrand van de bovengelige veranda's (doorgaans maximaal 0.90 – 1.00 meter in de Stadionbuurt),
 - vergroting van veranda's is niet toegestaan,
 - onderkeldering in principe in het geheel niet toestaan,
 - opbouwen bovenop het dak en dakterrassen bovenop een opbouw zijn in het geheel niet (meer) toegestaan,
 - dakterrassen mogen niet zichtbaar zijn aan de straatzijde, en kunnen alleen worden aangebracht op platte daken,
 - eventueel beperkingen dakterrassen m.b.t. gebruik van daken in het licht van prioriteit aan duurzame energie e.d.,
 - bij verbouwingen door particuliere kopers van het interieur van de woning dient de geluidsisolatie e.d. te voldoen aan de normen die ook gelden bij renovaties van sociale woningen,
 - de achterzijde van de woonblokken Stadionbuurt eveneens mee (laten) benoemen als beschermd stadsgezicht of officieel (doen) omschrijven als onderdeel van het totale Gesamtkunstwerk (interieur, exterieur, binnentuinen, stratenplan, groen openbare ruimte, gevelkunstwerken),
 - de woonblokken met onaangetaste achtergevels en groene binnentuinen doen verklaren tot monument als gebouw, en een stadse variant van natuurmonument, ter bescherming van het groen in de binnentuinen,
 - het zorgdragen voor de realisering van geluidwerende voorzieningen bij sloop door particuliere kopers van geheel gerenoveerde sociale woningen van binnen sloop, waarbij

hier wordt gesteld dat veelal niet meer op hetzelfde kwaliteitsniveau terug wordt gebouwd, maar een lager – wettelijk voor woningcorporaties niet meer toegestaan – niveau. Dit leidt bijvoorbeeld tot meer geluidsoverlast voor omwonenden.

10. Vanaf de eerste wijkopzet door de architect H.P. Berlage in Plan Zuid en de realisatie van de woonblokken door een team van Amsterdamse School architecten was het van aanvang af een buurt voor en met bewoners uit verschillende sociale lagen, verschillende inkomensgroepen. Er was voor verschillende typen huishoudens woonruimte van hoge kwaliteit en veel ruimte voor kleine ondernemingen. Daarbij is in het totaalconcept van deze wijk niet alleen de individuele woning van belang. Het woonblok waarin de woning zich bevindt, de buurt en de wijk waarin de woonblokken staan, de kunst aan de gevels en de bruggen, de pleinen, perken, plantsoentjes, de wegen, straten en steegjes vormen een totaal, een "gesamtkunstwerk" van binnenuit naar buiten. Nu het Rijk erkend heeft sinds 5 oktober 2017 dat ook de Stadionbuurt een briljant ruimtelijk en architectonisch geheel is van architectuur-, kunst- en cultuurhistorische waarde en een groenwaarde van een hoge kwaliteit heeft, is het aan onze generatie om dit Gesamtkunstwerk voor de lange termijn te behouden en in goede staat over te dragen aan volgende generaties.
11. Helaas heeft de status van Beschermd Stadsgezicht niet bijgedragen aan een stop op de onderkelderingen, aanbouwen, uitbouwen, opbouwen, optoppingen, verstenen en meer in de Stadionbuurt. Ondanks afspraken en toezeggingen tot stoppen, gaat de verkoop van sociale woningbouw rustig door. Dit draagt indirect bij aan de extreme verbouwingen die het bovenbeschreven ensemble verstoren en draagt mede bij aan de verdwijning van groen in de binnentuinen. Het is bekend dat uitbouwen, onderkeldering en opbouwen een enorme inbreuk zijn op het woongenot van omwonenden.
12. De Stadionbuurt is niet alleen beschermd stadsgezicht. Deze buurt heeft ook Rijks- en gemeente monumenten en karakteristieke gebouwen en woonblokken. Ook woonblokken die geen monumentenstatus hebben, behoren wel tot de karakteristieke gebouwen. Het is het overwegen waard of dergelijke woonblokken ook niet een bestaand type bescherming verdient, voordat het te laat is.
13. De ingrijpende verbouwingen hebben onder andere plaats gevonden in het van Tuyll-deel en in het Marathon-deel van de wijk. In dit proces blijkt indirect de nog altijd voortgaande verkoop van sociale huurwoningen extra bij te dragen aan de ontwikkeling waarin het 'normaal' is geworden om de bestaande architectuur aan te tasten. In de nog 100% sociale huur woonblokken in de Stadionbuurt hebben zich géén onderkelderingen, uitbouwen, dakopbouwen of woonbouwsels in de tuin gevormd anders dan bijvoorbeeld de nog originele kelders onder voormalige winkelpandjes met koekoeken aan de buitengevelzijde. Je zou kunnen zeggen dat het immateriële woongenot, welzijn en groen hier van een veel hoger niveau voor alle blokbewoners is dan in de inmiddels 100% koop-woonblokken en in een aantal nog gemengde koop/huur woonblokken.
14. Het is op dit moment niet bekendgemaakt of er binnen een termijn van 3 jaar na de aanmerking c.q. de ingangsdatum van het beschermd stadsgezicht een nieuw bestemmingsplan komt voor de Stadionbuurt. Een nieuw bestemmingsplan geeft hoop op goede mogelijkheden om het unieke samenspel binnen de buurt, het beschermd stadsgezicht Plan Zuid, de aanwezige monumenten, karakteristieke gebouwen en de woonblokken met ritmische voor- en achtergevels en de groene binnentuinen voor de langere termijn te (doen) respecteren en niet nu door gebrek aan regelgeving en richtlijnen te (doen) vernietigen. Om meerdere redenen is het dus van belang om in het A2-beleid richtlijnen, maatregelen een bescherming op te nemen waarmee de nu nog aanwezige hiaten opgevangen kunnen worden.

15. Waarover de media of de gemeente niet spreken, is de erfpacht. Het feit is dat bij erfpacht de gemeente Amsterdam eigenaar van de grond is en blijft, ook als deze voor langere tijd of eeuwigdurend is afgekocht. In de Stadionbuurt is sprake van erfpacht, en niet van eigen grond. De vraag is waarom zo gemakkelijk vergunningen afgegeven zijn en worden voor het bouwen in en op gemeentegrond. Hier kan misschien een opening zijn om deze vormen van onderbouw en uitbouw te weigeren in erfpachtovereenkomsten of puur vanuit de positie als eigenaar van de grond.
16. We leven in het tijdperk van de "tiny house movement". De normen voor wat een zeer kleine en wat een kleine woning is, daaraan voldoet wel het grootste deel van de authentieke woningen periode 1920 – 1940 in de Stadionbuurt. De indieners wijzen op de vele aandacht die tegenwoordig (nationaal en internationaal) bestaat voor het indelen en inrichten van kleine huizen vanaf 30 m² tot 80 m² voor alleenwonenden, stellen en gezinnen met kinderen, zonder dat aanbouwen, uitbouwen, opbouwen en optoppingen nodig zijn. Als er nou echt aangebouwd en opgebouwd moet worden om de nood voor gezinnen te ledigen, laat het dan expliciet gaan om tijdelijke, makkelijk te demonteren en te verplaatsen oplossingen, esthetisch en passend ontworpen door top-architecten in samenwerking met op duurzaamheid gerichte kunstenaars en ontwerpers.
17. Het is wenselijk dat de gemeente Amsterdam en stadsdeel Zuid in het bijzonder zorgdragen binnen afzienbare termijn overzicht te hebben in de hoeveelheid en de aard van de verbouwingen met aanbouwen, uitbouwen, opbouwen, onderkelderingen, optoppingen, en bouw van extra woongebouwtjes in de binnentuin (i.p.v. schuur-berg-hobbyruimte) én de verkameringen in de verschillende wijken en buurten van Zuid.
18. Een vraag die mensen zich stellen is of het mogelijk is met terugwerkende kracht een aantal zaken nog terug te draaien of anderszins enigszins te herstellen, zoals het 'terug doen groenen' en de nog bouwwoede-vrije (sociale) huur-woonblokken extra goed beschermen tegen destructie die we al een tijd zien in de binnentuinen in de van Tuyl buurt en op verschillende plekken in de Marathonbuurt. Het definitief stoppen van de verkoop van sociale huurwoningen draagt zeker positief bij.

Aan de zienswijze is een lijst van negen mede ondertekenaars gevoegd, allen woonachtig in verschillende delen van de Stadionbuurt en sommigen actief betrokken in buurtorganisaties. Bij deze zienswijze hoort een powerpointbijlage met foto's van verschillende soorten verbouwingen.

Reactie:

1. Bij de aanpak van de bouwoverlast in Zuid is het niet zo dat het nieuwe afwijkingenbeleid hét (enige) antwoord hierop is. Op zichzelf is het niet onjuist dat het effect van de nieuwe regels op de bouwoverlast beperkt is. De door bewoners ervaren bouwoverlast kent nu eenmaal een veelheid aan oorzaken en factoren en vergt daarom ook de inzet van een veelheid aan instrumenten, waarvan het grootste deel buiten het bestek of reikwijdte van deze nota valt. Wellicht is al wel bekend bij de indiener dat eerder 19 mogelijke instrumenten zijn geïnventariseerd die een bijdrage kunnen leveren aan de beperking van de bouwoverlast. De nu voorliggende nota dient als onderdeel van het totale pakket aan instrumenten te worden beschouwd en zal dan ook zeker een bijdrage leveren aan het beperken van de bouwoverlast. Dat de indiener de nota als erg voorzichtig en afwachtend beoordeelt en meent dat het stadsdeel niet werkelijk een eigen visie heeft, komt wellicht mede doordat de mogelijkheden van dit instrument groter worden ingeschat, dan ze feitelijk zijn. Verder wijzen wij op de reactie onder 1 bij zienswijze 12, waarin wij hebben uitgelegd dat de meer principiële keuzes (en/of visie) hoofdzakelijk wordt gemaakt bij het maken of actualiseren van bestemmingsplannen, zoals ook in paragraaf 2.2 van de conceptnota is toegelicht. Het

afwijkingenbeleid heeft hierin slechts een aanvullende werking en kent een bepaalde juridische context. Het stadsdeel is nu eenmaal wel gehouden afwijkingenbeleid te maken, omdat de wetgever nu eenmaal afwijkingsmogelijkheden biedt en de rechtspraak feitelijk van gemeenten vraagt om hiervoor inzichtelijk beleid te maken. Aan het actualiseren van bestemmingsplannen wordt voortdurend gewerkt. Momenteel wordt in Zuid gewerkt aan de (actualisering van de) bestemmingsplannen Willemspark/Vondelpark, Hoofddorpplein en Schinkelbuurt en Museumkwartier & Valeriusbuurt. Zie ook de algemene reactie van het dagelijks bestuur.

2. Dat bij het afwijkingenbeleid verder wordt gekeken dan alleen de individuele of commerciële belangen op de relatief korte termijn en ook het meer algemene belang voor de lange termijn mee te wegen (zoals ook welzijn, kwaliteit en woongenot voor bewoners), spreekt eigenlijk voor zich. Zie verder de reacties bij de nummers 21, 22 en 23 onder zienswijze 3.
3. Ook het meewegen in de belangenafweging de van de groei- en groenwaarde van bomen, struiken etc., een ecologisch verantwoorde en regenbestendige toekomst voor mensen en dieren, spreekt eigenlijk voor zich. Al komt dit in het kader van dit afwijkingenbeleid vooral indirect aan de orde bij de bebouwingmogelijkheden in (binnen-)tuinen en de aanleg van dakterrassen. De voorwaarden die daarin zijn gesteld (onder meer in de beleidsregels 2, 3, 5 en 6), komen mede voort uit de bescherming van de genoemde waarden.
4. Dat er nog steeds allerlei omgevingsvergunningen worden verleend ondanks de status van beschermd stadsgezicht en allerlei vormen van toetsing en controle, is juist. Het is namelijk niet zo dat bij de aanwijzing tot rijksbeschermd stadsgezicht een gebied 'op slot wordt gezet'. Met de aanwijzing als beschermd stadsgezicht heeft het Rijk heel expliciet de bijzondere waarden van Plan Zuid erkend e onderstreept. Maar daarmee blijven ontwikkelingen die passen in de historische omgeving mogelijk. Met de aanwijzing zijn er enkele voorheen vergunningsvrije bouwwerkzaamheden vergunningsplichtig geworden, waarvan de mogelijkheid tot aanbouwen de belangrijkste is (zie de info hierover bij de reactie onder 1 bij zienswijze 13). Bij de aanwijzing van Plan Zuid hebben overigens de verantwoordelijk ministers de opvatting kenbaar gemaakt dat de bestemmingsplannen in het gebied niet hoeven te worden aangepast als vervolg op de aanwijzing (omdat deze bestemmingsplannen naar dit oordeel voldoen aan de beschermingsvereisten). Dat gold alleen niet voor De Pijp, maar voor De Pijp is inmiddels al een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.
Tegen deze achtergrond is het dan ook niet van meerwaarde om procedures of personele bezettingen nader te beschouwen.
5. Voor wat betreft de opmerking dat bij vergunningverlening voor aan- en uitbouwen, optoppingen etc. de esthetiek, creativiteit, architectuur- en kunsthistorische vernieuwing, inzicht in de historische architectuur allemaal heel ver te zoeken zouden zijn, wordt in de eerste plaats opgemerkt dat vergunningsvrije bouwwerken nu eenmaal niet (op voorhand) worden getoetst. Bouwwerken die zonder vergunning mogen worden gebouwd of zijn gebouwd, moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Ze mogen 'niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand'. Als dit wel het geval is, is sprake van een 'exces' en kan handhavend worden opgetreden. Wanneer er sprake is van een exces, is omschreven in de 'excessenregeling' in hoofdstuk 2.5 van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam'.
Voor vergunningsplichtige bouwwerken geldt dat aan diverse soorten van regelgeving moet worden voldaan (waaronder Bouwbesluit, welstandsnota en bestemmingsplan of afwijkingenbeleid). De normstelling hierbij is zoveel mogelijk geobjectiveerd naar type en gebied en bij het opstellen hiervan, wordt doorgaans de mogelijkheid tot participatie

geboden. Dat deze brede normstelling niet altijd op de goedkeuring van een ieder kan rekenen, is nu eenmaal een gegeven.

6. Ten aanzien van het ondersteunen van de zienswijze van de Initiatiefgroep Oud-Zuid, verwijzen wij naar de reactie op de zienswijze onder 3.
7. Voor de reactie op de opmerkingen over allerlei vormen van bouwoverlast, verwijzen wij naar reactie 1 onder zienswijze 3.
8. Over de aandachtspunten die de indiener noemt, merken wij het volgende op.
 - Hier wordt een veelheid aan punten genoemd, waarvoor een veelheid aan verschillende kaders en regelgeving bestaat. In het kader van de bouwoverlast zijn er daarvan al 19 geïnventariseerd zoals ook bij de reactie onder 1 bij zienswijze 2 is beschreven. Bij de reactie onder 1 bij zienswijze 12 hebben we uitgelegd dat principiële (ruimtelijke) keuzes worden hoofdzakelijk gemaakt bij het maken of actualiseren van bestemmingsplannen (zoals ook in paragraaf 2.2 van de conceptnota is toegelicht). De meeste van de in de zienswijze beschreven aandachtspunten kunnen daarin aan de orde komen. Het afwijkingenbeleid heeft hierin slechts een aanvullende werking. Het stadsdeel is nu eenmaal wel gehouden afwijkingenbeleid te maken, omdat de wetgever nu eenmaal afwijkingmogelijkheden biedt en de rechtspraak feitelijk van gemeenten vraagt om hiervoor inzichtelijk beleid te maken. Het stadsdeel en de gemeente kunnen nu eenmaal niet alle bestemmingsplannen tegelijk en voortdurend herzien.
 - Voor wat betreft de binnentuinen merken we op dat in de toelichting op de aanwijzing tot rijksbeschermd stadsgezicht van Plan Zuid, deze maar weinig beschrijvende aandacht hebben gekregen. Hieronder hebben wij bij de reactie onder 4 bij deze zienswijze al toegelicht wat de aanwijzing feitelijk heeft betekent ten aanzien van aanbouwen en hoe hierop door het stadsdeel is gereageerd. Overigens richt de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht en de onderbouwing daarvan zich ook op vele van de in de zienswijze genoemde aandachtspunten.
 - Het is dus beslist niet zo dat de genoemde aandachtspunten geen aandacht krijgen. Voor veel van die punten geldt echter dat het afwijkingenbeleid hierin maar een beperkte rol speelt. Zie ook de algemene reactie van het dagelijks bestuur.
9. De richtlijnen die de indiener vraagt voor situaties waarin sprake is van erfpacht, kunnen binnen het kader van dit afwijkingenbeleid geen plaats krijgen. Sowieso is het niet aan het stadsdeel (of de stadsdelen) om zich hierover te buigen. Mogelijk dat dit in het kader van de geïnventariseerde instrumenten waar hiervoor ook onder 8 bij deze zienswijze is geschreven nog aan de orde kan komen. Maar het beleid ten aanzien van erfpacht is aan B&W en de gemeenteraad.
10. Het pleidooi om Plan Zuid als 'Gesamtkustwerk' voor de lange termijn te behouden, wordt hier uiteraard onderschreven. Hieraan dragen diverse instrumenten bij. In de voorgaande reacties op deze zienswijze is hier al op verschillende punten op ingegaan. In de nota is aangegeven dat een nieuwe balans is gezocht tussen het ruimte bieden aan individuele woonwensen en het behoud van de kwaliteit van de bebouwde omgeving en het woon- en leefklimaat. De nieuwe beleidsregels moeten worden gezien als onderdeel van een breder pakket aan maatregelen die de nieuwe balans moeten bewerkstelligen. De bij onze reactie onder 1 bedoelde 19 instrumenten zullen deze balans verder gaan uitbouwen. Zie ook de algemene reactie van het dagelijks bestuur.
11. Dat de voortgaande verkoop van sociale woningen indirect bijdraagt aan de veelheid aan verbouwingen, kan ook binnen het kader van dit afwijkingenbeleid geen plaats krijgen. Voor zover de gemeente hierin een sturende rol heeft of speelt, is dit aan B&W en de gemeenteraad.

12. Het mogelijk toekennen van een bestaand type bescherming aan karakteristieke woonblokken zonder monumentenstatus, kan ook binnen het kader van dit afwijkingenbeleid geen plaats krijgen. Hiervoor is de regelgeving ten aanzien van cultuurhistorisch erfgoed de aangewezen weg.
13. Dat in de woonblokken met veel sociale huurwoningen het immateriële woongenot, welzijn en groen van een veel hoger niveau zou zijn voor de bewoners dan in voor de bewoners woonblokken met veel koopwoningen, is een aanname die moeilijk te beamen of te weerleggen valt. Hoe dan ook heeft het geen directe relevantie voor het (ruimtelijk gemotiveerde) afwijkingenbeleid.
14. Hieronder is bij de reactie onder 4 bij deze zienswijze al aangegeven dat bij de aanwijzing van Plan Zuid de verantwoordelijk ministers de opvatting kenbaar hebben gemaakt dat de bestemmingsplannen in het gebied niet hoeven te worden aangepast als vervolg op de aanwijzing (omdat deze bestemmingsplannen naar dit oordeel voldoen aan de beschermingsvereisten). Wanneer het bestemmingsplan dat in de Stadionbuurt geldt (Stadion- en Beethovenbuurt 2012) zal worden aangepast, is op dit moment nog niet belend. De gemeente houdt de komende jaren een prioritering aan voor de actualisering van bestemmingsplannen die een directe relatie heeft met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2021.
15. Ook dit onderdeel van de zienswijze heeft betrekking op de mogelijkheid van het benutten van erfpacht als instrument bij het beperken van bouwoverlast. Zie hiervoor de reactie onder 9 bij deze zienswijze.
16. Het pleidooi om bij het ruimtelijk beleid meer rekening te houden met de toenemende trend kleiner te willen wonen, kan niet worden onderschreven. Veel mensen willen nog altijd liever ruimer en met meer comfort wonen, wat ook terug te zien is in de vele aanvragen voor verbouwingen.
17. De wens die hier uitgesproken wordt om binnen afzienbare termijn een overzicht te hebben van de hoeveelheid en aard van de verbouwingen, is geen wens die met dit afwijkingenbeleid aan de orde kan komen.

Conclusie: deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

20.

Deze zienswijze is ingediend, mede namens 51 bewoners.

Samenvatting zienswijze

1. De bestuurders van stadsdeel Zuid hebben slechts een paar maatregelen bedacht om de grootschalige verbouw van woningen tegen te gaan. Het magere resultaat van het nieuwe concept afwijkingenbeleid laat zien dat er wél restricties komen voor dakterrassen en balkons, maar niet voor grootschalige uitbouwen, opbouwen, onderkelderen en andere belangrijke uitingen van de bouwwoede. De indiener vindt in zijn zienswijze, waaronder de namen van 51 andere buurtbewoners zijn opgenomen, dat sprake is van schamele plannen die geen bevredigend antwoord geven op de verontruste reacties van bewoners op de voortslepende excessieve bouwwoede in Zuid. Het is onbevredigend omdat het te lang duurt voordat het nieuwe beleid van kracht wordt én omdat de lokale overheid niet in staat is gebleken, gezien recente missers, om de bouwregels te handhaven.
2. Het enige antwoord blijft dan ook het nu nemen van een voorbereidingsbesluit en een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht en niet wachten tot er een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt. De tijd die het bestuur van Zuid hiervoor wil nemen is te lang, net als voor aanpassing van het afwijkingenbeleid.

3. Onduidelijk is wat eigenlijk de intentie is van het stadsbestuur, centraal en op stadsdeelniveau. Het Bestuurlijk Team (wethouder Van Doorninck en de stadsdeelvoorzitters Capel en Van der Horst van Zuid en West) kiezen voor de insteek: geen stop op de bouwwoede, maar wel beteugeling van de negatieve gevolgen ervan. Toevoeging van woonoppervlak aan woningen moet mogelijk blijven volgens de bestuurders. Motief daarbij is investeren in de kwaliteit van de stad. Wat hiermee wordt bedoeld blijft onduidelijk. Het zou het lokaal bestuur sieren openheid te geven over het echte motief. Bovendien mag ook wel eens worden uitgelegd waarom in de ene wijk van Amsterdam dit beleid wordt uitgevoerd en in een andere wijk weer een heel ander beleid: in aarzelend Zuid een ruimhartiger gedogen van bouwen en verbouwen, in doortastender Oud-West een verbod op onderkelderen en andere beperkende maatregelen. Gebrek aan bestuurlijke regie?
4. Het nieuwe afwijkingenbeleid van Zuid noch het recent verschenen 19-puntenplan van de centrale stad – dat volgens de Initiatiefgroepen Stop de Bouwwoede in Zuid en West slechts vier voorstellen bevat die mogelijk tot uitvoering kunnen komen – laten nog eens duidelijk zien dat het stadsbestuur als geheel nauwelijks oog heeft voor de gevolgen die de bewoners van de stadswijken van de bouwwoede ondervinden. 'We laten de bewoners niet in de steek!' zou het motto van het bestuur moeten zijn, maar het tegendeel is waar.
5. Ook al bepleit het nieuwe afwijkingenbeleid nu terugdringing van dakterrassen en balkons en iets meer beperking op uitbouw achter het huis en onderkeldering (of/of), er komt geen medicijn tegen de echte kwaal: uitbouwen, aanbouwen, opbouwen en onderkelderen blijven mogelijk. De pijn die bewoners daarvan ondervinden: scheuren en verzakkingen van buurpanden, beperking van lichttoetreding, wateroverlast, ontregeling van de waterhuishouding ondergronds, steeds verdere verstening van binnentuinen, geluidsoverlast, luchtvervuiling, aantasting van architectonisch erfgoed, sociale segregatie, afbraak van sociale cohesie, bewoners die bezwaar maken tegen vergunningen en op (hoge) juridische kosten worden gejaagd en regelmatig ruzies tussen burens of (vaker) met speculanten die op grote schaal huizen opkopen.
6. De indieners sluiten zich aan bij de Initiatiefgroepen Stop de Bouwwoede in Zuid en West die zich (blijven) beijveren om via gemeen overleg met bestuurders tot een effectieve aanpak te komen. Maar zo lang zij en andere bewoners niet serieus worden genomen en het eigen gelijk blijft prevaleren boven het besef dat de bouwwoede echt een ernstig probleem is (geworden), is een oplossing niet in zicht. Sterker nog: als de uitgifte van bouwvergunningen in het huidige tempo doorgaat, is er van de charme van Oud-Zuid weinig meer over als er in 2021 een nieuw bestemmingsplan ligt.

Reactie:

1. De opmerkingen die aangeven dat met het nieuwe concept afwijkingenbeleid sprake is van schamele plannen die geen bevredigend antwoord geven op de verontruste reacties van bewoners op de veelheid aan verbouwingen, kwamen ook al aan de orde bij punt 1 onder zienswijze 2. Hier wordt dan ook verwezen naar de reactie onder 1 bij deze zienswijze. Zie verder ook de algemene reactie van het dagelijks bestuur.
2. Bij de reactie onder 2 bij zienswijze 14 zijn wij al ingegaan op de opmerking over het spoedig nemen van een voorbereidingsbesluit. Zie hiervoor de daar gegeven reactie. Over de opmerking dat er ook zo spoedig mogelijk een nieuwe aanwijzing tot beschermd stadsgezicht (naast Plan Zuid) zou moeten volgen, wordt hier – voor de duidelijkheid – opgemerkt dat dit aan de verantwoordelijke minister(-s) en niet aan het stadsdeel of B&W/de gemeenteraad. Het stadsdeel heeft op verzoek van bewoners hiervoor aandacht gevraagd bij het college van B&W, waarop nog geen reactie is gekomen.

3. Bij dit onderdeel lijkt te worden uitgegaan van andere motieven dan tot nu toe uitgesproken door bestuurders die zich met de bouwoverlast bezighouden, waarbij is aangegeven geen bouwstop door te willen (en kunnen) doorvoeren, maar wel de negatieve gevolgen van de vele verbouwingen te willen beteugelen. Van andere motieven is echter geen sprake. De aanpak van de bouwdynamiek is nu eenmaal een technisch, juridisch en maatschappelijk complexe opgave. Elk denkbaar instrument dat hierbij tot nu toe is geïnventariseerd kost nu eenmaal tijd om te worden bedacht, opgesteld, afgestemd, gecommuniceerd en tot uitvoering gebracht. En daarbij zijn de mogelijkheden ook lang niet altijd zo ruim als bewoners soms denken dat ze zijn. Er zijn nu eenmaal vele soorten regelgeving en kaders op verschillende niveaus beperkingen bevatten, die in het verleden wenselijk of noodzakelijk werden gevonden. Dat bewoners hiervoor weinig begrip hebben en weinig geduld op kunnen brengen, is zeker niet onbegrijpelijk, maar daardoor nog niet zo maar weg te nemen. Het stadsbestuur is van mening dat de geïnventariseerde en deels al in gang gezette instrumenten allen een bijdrage kunnen en zullen leveren aan de beperking van de overlast van de bouwdynamiek. Het nu voorliggende afwijkingenbeleid is daar een onderdeel van. Zie ook de algemene reactie van het dagelijks bestuur.
4. Dat het concept afwijkingenbeleid noch de eerder geïnventariseerde 19 mogelijke instrumenten ten aanzien van de beperking van de bouwoverlast, laten zien dat er nauwelijks oog zou zijn voor de gevolgen die de bewoners ondervinden, kan niet worden onderschreven. De nu voorliggende nota dient als onderdeel van het totale pakket aan instrumenten te worden beschouwd en zal dan ook zeker een bijdrage leveren aan het beperken van de bouwoverlast. Dat de indiener de nota als onvoldoende beoordeelt, komt wellicht mede doordat de mogelijkheden van dit instrument groter worden ingeschat, dan ze feitelijk zijn. Zie ook hiervoor onder 3 en de algemene reactie van het dagelijks bestuur.
5. De klacht dat het afwijkingenbeleid geen medicijn tegen de echte kwaal is voor de pijn die bewoners ondervinden van de vele verbouwingen, is hiervoor onder 2 en 3 al aan de orde geweest, maar ook bij zienswijze 2 bij onder meer 1, 11 en 14. Zie verder ook de algemene reactie van het dagelijks bestuur.
6. In de opmerking dat zolang bewoners, waaronder de Initiatiefgroepen in (oud-)Zuid en West, niet serieus worden genomen, een oplossing niet in zicht is, kan het stadsdeel zich niet herkennen. Door de stadsdelen West en Zuid, maar ook door de wethouder ruimtelijke ordening, is herhaaldelijk kenbaar gemaakt dat bewoners juist wel serieus worden genomen. Inmiddels zijn tal van acties in gang gezet. Hiervoor is bij de reactie onder 2 van deze zienswijzen al uitgelegd dat deze acties tijd vragen. Zie verder ook de algemene reactie van het dagelijks bestuur.

Conclusie: deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

21. Wieringa Advocaten

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is ingediend door Wieringa advocaten namens een cliënt en 10 ondertekenaars van de zienswijze.

1. De aanleiding tot de zienswijze is in belangrijke mate ingegeven door het gegeven dat het college van B&W (abusievelijk wordt in de zienswijze gesteld dat dit door de gemeenteraad is gedaan) recentelijk het ontwerpbestemmingsplan Willemspark-Vondelpark 2019 ter inzage is gelegd. Een belangrijk doel van het ontwerpbestemmingsplan is het beschermen van de cultuurhistorische waarden in het plangebied en het tegengaan van ongewenste (bouw)ontwikkelingen. Daartoe zijn in het ontwerpbestemmingsplan waarborgen

ingebouwd. Het bestaande A2-beleid en de conceptnota voorzien in diverse mogelijkheden voor ondergrondse bouwwerken aan de voor en achterzijde van een hoofdgebouw. Cliënten willen voorkomen dat de bescherming die het ontwerpbestemmingsplan aan het plangebied wil bieden, zinledig wordt gemaakt door het bestuur met het afwijkingenbeleid. Het plangebied van het bestemmingsplan Willemspark/Van Eeghenstraat 2002 is niet aangewezen tot (rijks-)beschermd stadsgezicht. Dit wringt temeer vanwege het gegeven dat vele panden, hoewel stedenbouwkundig bijzonder, geen orde-1 of monumentenstatus hebben en derhalve niet alsnog via deze weg worden beschermd. Een aantal panden heeft wel een orde-2 status, maar dat biedt in de praktijk volstrekt onvoldoende bescherming tegen de omvangrijke mogelijkheden van vergunningvrij bouwen en het bouwen aan niet aan de straat grenzende gevels. Ook het CRK beseft inmiddels dat de bouwmogelijkheden verder gaan dan wenselijk, waarbij wordt gewezen op een (welstands-)advies op een adres aan de Van Eeghenstraat. Kortom, reden temeer om met nieuw A2 beleid niet alsnog de sluis open te zetten voor allerhande verbouwingen die afdoen aan het waardevolle karakter van (de gebouwen in) het plangebied van ontwerpbestemmingsplan Willemspark-Vondelpark 2019. Tegen deze achtergrond wensen cliënten het navolgende op te merken over de onderdelen van de conceptnota met betrekking tot dakkapellen, dakterrassen, bijbehorende bouwwerken, en ondergrondse bouwwerken (inclusief uitbreiding aan achterzijde, voorzijde en zijkant).

2. De zienswijze gaat in op de regeling voor dakkapellen in het ontwerpbestemmingsplan Willemspark-Vondelpark 2019 en concludeert daarbij dat slechts de realisatie van ondergeschikte dakkapellen is toegestaan. Aan de conceptnota zal men dus pas toekomen in het kader van niet-ondergeschikte dakkapellen, aangezien daarvoor zal moeten worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het enkele voorbehoud dat de conceptnota maakt, is dat te realiseren dakkapellen moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Deze standaardcriteria voor dakkapellen binnen de 19^{de} -eeuwse Ring zijn echter volstrekt onvoldoende om de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied van ontwerpbestemmingsplan Willemspark-Vondelpark, te beschermen. Deze maken in vrij vergaande mate dakkapellen mogelijk. Eén en ander kan ertoe leiden dat dakkapellen worden gerealiseerd die aanzetten tot een volwaardige bouwlaag en in ernstige mate het karakter van bepaalde panden aantasten. Cliënten verzoeken derhalve om aan te sluiten bij de uitdrukkelijke planologische keuze die gemaakt is in het ontwerpbestemmingsplan Willemspark-Vondelpark 2019, door dakkapellen aldaar niet verder mogelijk te maken dan in ondergeschikte vorm, zo mogelijk geclausuleerd tot beperkte maatvoering en aantal waarbij het kapprofiel zo veel mogelijk behouden wordt.
3. De zienswijze stelt dat het een politieke wens is om de bouw van dakterrassen te beperken in het plangebied van ontwerpbestemmingsplan Willemspark - Vondelpark 2019. Dakterrassen zijn immers storend vanaf de openbare ruimte en betekenen een aantasting van de gevelindeling en architectuur. Dit wordt in de conceptnota in zoverre ook onderkend. Zo staat in de motivering op pagina 19 dat een dakterras minimaal 1,20 meter afstand moeten houden tot de dakrand die grenst aan het voorerfgebied of het openbaar toegankelijk gebied. Cliënten zijn tevreden te lezen dat de maatvoering van dit soort terrassen is teruggebracht tot maximaal 2 meter diep, maar menen dat het gerechtvaardigd is als er - in ieder geval voor wat betreft de strook gelegen aan het Vondelpark- nader onderscheid wordt gemaakt naar waardering van panden. Ten aanzien van orde 1 en 2-panden is het gerechtvaardigd om geen dakterrassen op bijbehorende bouwwerken toe te staan, omdat deze het ritme van het stedenbouwkundig en architectonisch beeld doorbreken. Er is in de conceptnota ook niets opgenomen over de vormgeving en materialisering van een

privacyschot zodat de kans groot is dat deze wat deze aspecten betreft zal afdoen aan de waarde van een pand.

4. Ook wijzen cliënten erop dat in het ontwerpbestemmingsplan ter behoud van de doorzichten naar het Vondelpark (een rijksmonument) stroken de dubbelbestemming Waarde-Landschap is gegeven. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, bestaande gebouwen uitgezonderd. Cliënten vinden onvoldoende in de conceptnota terug dat deze doorzichten (en het groene karakter van de betreffende wijk) inderdaad beschermd worden, juist ook als er wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Cliënten vinden bijvoorbeeld ook niet terug in de conceptnota dat er op een uitbouw op een dergelijke strook geen dakterras mag worden aangelegd.
In de conceptnota wordt ten aanzien van dakterrassen steeds overwogen dat deze ten goede komen aan het wooncomfort van de bewoners. Cliënten vinden dit een onjuist inschatting en weging van belangen; in ieder geval in het plangebied van ontwerpbestemmingsplan Willemspark-Vondelpark 2019 zijn woningen in de regel voorzien van zeer riante tuinen. Er is dan geen zwaarwegend belang bij een dakterras, aangezien de woning al ruim beschikt over buitenruimte.
5. Het ontwerpbestemmingsplan Willemspark - Vondelpark staat blijkens haar planregels alleen bestaande kelders en souterrains toe (artikel 14.2.2 lid e). De geohydrologische situatie ter plaatse is daarvoor redengevend geweest. In de toelichting op het bestemmingsplan staat vermeld dat de onderzoeken hiernaar gedateerd zijn, maar wordt ook de conclusie getrokken dat de geohydrologische situatie ter plaatse bijzonder kwetsbaar is. Daarom is in het ontwerpbestemmingsplan ervoor gekozen om het bouwen van nieuwe kelders en het vergroten van bestaande kelders niet met een direct recht toe te staan, maar met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Daarin is bepaald dat het aanleggen of uitbreiden van kelders niet is toegestaan dan na geohydrologisch onderzoek voorafgaand aan de vergunningverlening. In de toelichting bij de conceptnota lezen cliënten ook terug dat het stadsdeel de geohydrologische effecten van de toename aan onderkeldering in het stadsdeel erkent. Maar hierbij staat ook vermeld dat in stedelijk verband hier nog onderzoek naar wordt gedaan en dat dit zeer ingewikkelde en technische materie betreft, waarbij nu nog niet valt aan te geven of en zo ja wanneer dit tot maatregelen gaat leiden. Wat cliënten betreft is dit de omgekeerde wereld en zou het initiatief juist omgekeerd moeten worden, dit in het kader van het gezegde 'bezint eer zij begint'. Cliënten verzoeken het bestuur (en de gemeenteraad) daarom om eerst met actuele onderzoeken aan te tonen wat de huidige geohydrologische situatie is. Deze onderzoeken kunnen als uitgangspunt fungeren voor de overweging of het wenselijk is om op enige wijze (binnenplans of buitenplans) de mogelijkheid te creëren om te onderkelderen en bestaande kelders uit te breiden. Dit geldt overigens temeer nu de geohydrologische situatie niet alleen wordt beïnvloed door onderkeldering, maar door bebouwing van tuinen in het algemeen.

Reactie:

1. Het stadsdeel meent dat er geen aanleiding is voor de kennelijke vrees dat met het nieuwe afwijkingenbeleid 'de sluizen worden opengezet' voor allerhande verbouwingen die afdoen aan het waardevolle karakter van (de gebouwen in) het plangebied van ontwerpbestemmingsplan Willemspark-Vondelpark 2019. Het concept afwijkingenbeleid bevat op meerdere punten immers meer beperkingen ten opzichte van het huidige A2-beleid. Alleen daarom al is de vrees niet gerechtvaardigd dat het nieuwe beleid - ten opzichte van het geldende beleid - het waardevolle karakter van (de gebouwen in) het plangebied van ontwerpbestemmingsplan Willemspark-Vondelpark 2019 zou kunnen aantasten. Op de meer specifieke punten wordt hieronder ingegaan.

2. De indiener stelt dat de beleidsregel voor dakkapellen te ruim is waardoor wordt verzocht om aan te sluiten bij de uitdrukkelijke planologische keuze die gemaakt is in het ontwerpbestemmingsplan Willemspark-Vondelpark 2019, door dakkapellen niet verder mogelijk te maken dan in ondergeschikte vorm, zo mogelijk geclausuleerd tot beperkte maatvoering en aantal waarbij het kapprofiel zo veel mogelijk behouden wordt. Hierbij wordt ten onrechte gesuggereerd dat er een principiële verschil zou zijn tussen regeling in het ontwerpbestemmingsplan en beleidsregel 1. De beleidsregel geeft aan dat in het hele stadsdeel – met uitzondering van het gebied 'Plan Zuid' – dakkapellen die in strijd zijn met het bestemmingsplan, alleen worden gebouwd wanneer wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand. Dakkapellen zijn maar zelden in strijd met het bestemmingsplan. Deze beleidsregel wordt alleen al daarom maar weinig toegepast. Het ontwerpbestemmingsplan bepaalt voor orde 1, 2 en 3-panden met de aanduiding 'Waarde – Cultuurhistorie' dat de hoofdvorm van bouwwerken, bepaald door het kapprofiel, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en zoals die is gebouwd (dan wel mag worden gerealiseerd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning) gehandhaafd dient te worden, maar dat ondergeschikte overschrijdingen van het kapprofiel ten behoeve van ornamenten, dakkapellen en daklijsten zijn toegestaan. Hierbij wordt geen maatvoering voorgeschreven en ook wordt niet gesproken van een 'ondergeschikte dakkapel' zoals in de zienswijze wordt gesteld. Feitelijk betekent dit ook dat de welstandsnota ('De Schoonheid van Amsterdam') en de welstandelijke beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit leidend is. Dat maakt dat er geen principiële verschil bestaat tussen beleidsregel en ontwerpbestemmingsplan.
3. De opvatting dat het gerechtvaardigd is om ten aanzien van orde 1 en 2-panden geen dakterrassen op bijbehorende bouwwerken toe te staan, omdat deze het ritme van het stedenbouwkundig en architectonisch beeld doorbreken, delen wij niet. Nu vergunningsvrije aanbouwen (als bijbehorende bouwwerken) aan de achterzijde - met uitzondering van Plan Zuid en De Pijp - mogelijk zijn tot 4 meter diep de tuin in, vindt het stadsdeel dat een dakterras met een beperkte omvang (2 meter diep) ruimtelijk inpasbaar is en kan moeilijk worden volgehouden dat de toevoeging van een bescheiden dakterras, het ritme van het stedenbouwkundig en architectonisch beeld doorbreekt. Dat er in de conceptnota ook niets is opgenomen over de vormgeving en materialisering van een privacyschot, komt omdat dit welstandsaspecten betreft en vanuit de welstandsnota dient te worden beoordeeld.
4. In de zienswijze wordt gesteld dat in de conceptnota onvoldoende terug te vinden is dat de doorzichten in het plangebied van ontwerpbestemmingsplan Willemspark-Vondelpark 2019 beschermd worden, juist ook als er wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Hier is echter ook geen aanleiding toe. In beleidsregel 5 is bepaald dat voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken), wanneer deze in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, geen afwijking wordt verleend, met uitzondering van het bepaalde onder B (geldt alleen voor Plan Zuid) en C (geldt voor de combinatie van een – in principe – vergunningsvrije aan-/uitbouw van 2,5 m diep met een uitbreiding van een kelder of souterrain, zoals bedoeld in beleidsregel 6). In de stroken tuin met de aanduiding 'Waarde – Cultuurhistorie' mag niet vergunningsvrij worden gebouwd. Daarmee doet noch de situatie onder B, noch de situatie onder C zich hier voor.
5. De zienswijze richt zich hier kennelijk tegen zowel de regeling voor kelders in het ontwerpbestemmingsplan Willemspark-Vondelpark als tegen beleidsregel 6, omdat pas aan de hand met actuele onderzoeken naar onderkeldering kan worden overwogen of het wenselijk is om op enige wijze (binnenplans of buitenplans) de mogelijkheid te creëren om te onderkelderen en bestaande kelders uit te breiden. De regeling voor kelders in het

ontwerpbestemmingsplan Willemspark-Vondelpark moet hier buiten beschouwing blijven, omdat dit bestemmingsplan zijn eigen traject kent. Voor wat betreft de regeling in beleidsregels 6 uit de conceptnota merken we op dat de regeling én aansluit bij de regeling uit het bestemmingsplan (de daarin opgenomen mogelijkheid is leidend) én rekening houdt met vergunningsvrije aanbouwmogelijkheden. Het afwijkingenbeleid maakt daarmee geen nieuwe kelders mogelijk, wanneer het bestemmingsplan die mogelijkheid niet biedt. Het gaat niet verder dan het mogelijk maken van een beperkte verlenging van de kelder, onder dezelfde voorwaarden als doorgang in bestemmingsplannen zijn opgenomen en nu onder punt 3 van beleidsregel 6 te vinden zijn. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat de diensten, die belast zijn met de zorg op het terrein van milieu- en bouwtoezicht, het (grond)waterbeheer en de bescherming van monumenten en archeologie, geen bezwaar mogen hebben tegen de ontwikkeling (met andere woorden: een positief advies af moeten geven). Bij iedere nieuwe individuele aanvraag wordt dus getoetst of een kelder(-uitbreiding) geohydrologisch verantwoord is. Mocht op basis van nieuw stedelijk onderzoek een nieuw afwegingskader voor het bouwen van kelders gereed, dan kan dit worden meegewogen bij aanvragen voor nieuwe kelders.

Overigens is beleidsregel 6 voor ondergrondse bouwwerken op een aantal punten aangepast, omdat onvoldoende duidelijk was gemaakt dat het ook om nieuw te bouwen kelders/ souterrains gaat onder de hoofdbebouwing én om uitbreidingen zonder dat een in principe vergunningsvrije aanbouw wordt gerealiseerd. In de Nota van wijzigingen kan worden nagelezen welke wijzigingen zijn aangebracht. Ook de motivering is op een aantal punten gewijzigd.

Conclusie: deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

22.

Samenvatting zienswijze

1. De indiener heeft de nota met aandacht bestudeerd en komt tot de conclusie dat het zeer ingewikkeld is wanneer wel of niet wordt meegewerkt, vooral omdat de diverse buurten specifieke regels gelden. Omdat de indiener in Buitenveldert (AUP-gebied) woont, richt de zienswijze zich voornamelijk daarop, waarbij wordt ingegaan op twee recent afgegeven omgevingsvergunningen, de ene voor een dakterras op de uitbouw aan de achtergevel, de andere voor het oprichten van twee woongebouwen aan de Buitenveldertselaan (de Bruynzeellocatie). Ten aanzien van de eerste vergunning gaat de zienswijze, waartegen bezwaar is aangetekend door de indiener (waarop te tijde van de indiening van de zienswijze nog geen beslissing op bezwaar was ontvangen), uitgebreid in op het ingediende bezwaar. Hierbij wordt gesteld dat de vergunning niet aan het (geldende) A2-beleid voor dakterrassen op aanbouwen voldoet. De indiener meent dat het vergunde bouwplan niet meer past binnen het nieuwe conceptbeleid en wil weten of dit klopt.
2. In februari 2019 is een besluit genomen ten aanzien van de ingediende bezwaarschriften tegen de omgevingsvergunning voor het oprichten van twee woongebouwen aan de Buitenveldertselaan, waarbij het advies van de bezwaarschriftencommissie is overgenomen. In de motivering is gesteld dat op basis paragraaf 4.5.2 een afzonderlijke belangenafweging moest worden gemaakt. De indiener wil weten of op basis van de voorliggende conceptnota ook aan dit plan meegewerkt zou zijn. Indien dat het geval is, wordt verzocht de beleidsregels zodanig aan te passen dat er ook ten aanzien van de bouwhoogte van hoofdgebouwen beperkingen worden opgelegd waardoor deze overeenkomen met de bouwhoogte zoals gesteld in het bestemmingsplan. De bezwaarschriftencommissie heeft de overschrijding van

de maximale bouwhoogte van 30 m met 3 respectievelijk 45 m als een uitbreiding van het hoofdgebouw beschouwd en daarmee als realisatie van een bijbehorend bouwwerk. Daardoor valt de activiteit binnen de reikwijdte van artikel 4, eerste lid, van bijlage II, bij het BOR. Volgens de indiener betreft de uitbreiding meer dan een 'kruimelgeval' waardoor deze zich afvraagt wat de waarde van een vastgesteld bestemmingsplan is, als er voor een bouwplan op een dergelijke wijze van afgeweken wordt.

Verder wordt in deze verleende vergunning voor de woontorens van het bestemmingsplan afgeweken voor onder meer balkons en overkragingen. De indiener wil weten of op grond van de voorliggende conceptnota Beleidsregels dit ook toegestaan zou worden en of dit dan ook geldt voor de balkons/overkragingen bij de uitbreiding van een hoofdgebouw, hetgeen in feite een afwijking op een afwijking van het bestemmingsplan vormt.

De indiener verzoekt de beleidsregels zodanig aan te passen, dat op grond van de beleidsregels voor dergelijke afwijkingen van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

3. De indiener wil weten in hoeverre het aspect dat veel van de bouwwerken, waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd op erfpacht staat, nog een rol speelt. In de onder 1 bedoelde verleende omgevingsvergunning staan onder meer passages over het Burgerlijk wetboek en over erfpacht. Indiener wil weten of omwonenden/erfpachters (die dus geen eigenaar zijn van het naburig erf) qua burgerlijk recht nog recht van spreken hebben, als het gaat om toestemming van de grondeigenaar, de gemeente Amsterdam, dezelfde gemeente die de (publieksrechtelijke) omgevingsvergunning verleent. Indiener pleit hierbij, voor zover nog niet is gebeurd in deze conceptnota, dat bij de afweging tot verlening van een omgevingsvergunning ook privaatrechtelijke aspecten meegenomen worden.

Reactie:

1. De indiener wil weten of het vergunde dakterras waartegen de indiener bezwaar heeft aangetekend, past binnen het nieuwe conceptbeleid. In de eerste plaats is dit niet te beoordelen op basis van de informatie zoals beschreven in de zienswijze. Verder is het, mede gezien het feit dat er nog niet op het ingediende bezwaarschrift is besloten, niet wenselijk hierover op deze wijze en in dit kader over deze zaak te corresponderen.
2. De indiener wil ook weten of op basis van de voorliggende conceptnota ook aan de aanvraag voor het oprichten van twee woongebouwen aan de Buitenveldertselaan meegewerkt zou zijn. Indien dat het geval is, wordt verzocht de beleidsregels zodanig aan te passen dat er ook ten aanzien van de bouwhoogte van hoofdgebouwen beperkingen worden opgelegd waardoor deze overeenkomen met de bouwhoogte zoals gesteld in het bestemmingsplan. Aan de hier bedoelde vergunning, die inmiddels onherroepelijk is, is meegewerkt op grond van afwijkingsregels onder de algemene bepalingen van het geldende beleid (voor het gehele plan) en dus niet op grond van de beleidsregels. Ook in het nieuwe beleid is een dergelijke regeling opgenomen.

Zoals in de conceptnota op meerdere plekken is aangegeven (waaronder in paragraaf 1.3) zijn de beleidsregels bedoeld voor veel voorkomende aanvragen. Daarnaast is het altijd mogelijk geweest onder het nu geldende beleid én in het toekomstige beleid 'ad hoc beoordelingen en maatwerk-afwegingen' te maken zoals ook in paragraaf 1.4 is aangegeven en nader is beschreven bij de toelichting onder punt 3 bij de Algemene bepalingen (zie p. 31 van de conceptnota). In paragraaf 2.2 uitgelegd hoe de relatie is tussen de bestemmingsplannen en het afwijkingenbeleid en in de paragrafen 1.1, 1.2 en 2.1.2 is toegelicht waar het afwijkingenbeleid vandaan komt en wat hiervoor de wettelijke grondslag is. In onze reactie onder 1 bij zienswijze 12 hebben wij dit nog eens heel kort samengevat.

3. De onder 3 gemaakte opmerkingen bevat twee verschillende zaken. De verwijzing naar de (standaard) opmerkingen over erfpacht in een verleende omgevingsvergunning, bedoelen niet meer aan te geven dan dat in geval er sprake is van een omgevingsvergunning op gronden met erfpacht, de (omgevings-)vergunninghouder ook privaatrechtelijke toestemming nodig heeft van de gemeente. Een verleende omgevingsvergunning kan namelijk betekenis hebben op een bestaand erfpachtcontract, waardoor mogelijke bijstelling van het contract noodzakelijk is.
De opmerking van de indiener dat deze graag zou zien dat bij de afweging tot verlening van een omgevingsvergunning ook privaatrechtelijke aspecten meegenomen worden, is al uitgebreid aan de orde gekomen bij de reactie onder 18 en 20 t/m 28 bij zienswijze 2. Wij verwijzen hier dan ook naar deze reacties.

Conclusie: deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

23.

Deze zienswijze is enkele dagen te laat ingediend.

Samenvatting zienswijze

De indiener vindt het 'kruimelbeleid' geen goed idee, omdat het in strijd is met wet en regelgeving. Het algemene bezwaar is, dat het beleid nog ondoorzichtiger wordt. En dat nog meer uitzonderingen mogelijk worden gemaakt.

Reactie:

Deze zienswijze is niet tijdig ingediend en is daarom buiten behandeling gesteld. Overigens is de zienswijze inhoudelijk feitelijk niet onderbouwd of toegelicht, zodat een inhoudelijke reactie ook eigenlijk niet mogelijk is.

Conclusie: deze zienswijze is buiten behandeling gesteld, maar gaf ook inhoudelijk geen aanleiding tot aanpassingen.

24.

Samenvatting zienswijze

1. Als er volgens de nieuw te implementeren regels voor dakkapellen en dakterrassen een vergunning verleend kan worden, wil ik u graag verzoeken alvorens een vergunning te verstrekken voor deze categorie ook maps.amsterdam.nl te raadplegen of er geen broedplaatsen aanwezig zijn voor huismus, gierzwaluw of een andere zwaluwsoort, en om sowieso bij deze categorie een ecologische scan bij aanvraag voor dakterras of dakkapel door de gemeente te laten uitvoeren. Als dat wel het geval is bij bijvoorbeeld mansardedaken – die zeer gewild zijn bij gierzwaluwen (bijv. Oscar Carreschool Eerste Jan van der Heijdenstraat 161) – alsnog de vergunning niet te verlenen. Dit met het oog op het belangrijke behoud van biodiversiteit en de inachtneming Wet Natuurbescherming.
2. Bij het plaatsen van ventilatiesystemen met bijbehorende afvoerpijpen en kokers geen vergunning af te geven als die in pandig geplaatst moeten worden aangrenzend ofwel belendend bij woonfuncties, dit om woongenot volledig te waarborgen.

Reactie:

1. Voor het opnemen van nadere regels of voorwaarden bij de beleidsregels voor dakkapellen en dakterrassen ten behoeve van de bescherming van broedplaatsen voor vogels (of andere

beschermingswaardige dieren of planten), is geen aanleiding. Hiervoor is al sluitende regelgeving vastgelegd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet natuurbescherming. Daarin is bepaald wat de verplichtingen zijn voor aanvragers en welke verplichtingen/rollen er voor de gemeente en, zo nodig, de provincie zijn en hoe er wanneer dient te worden gehandeld. Het afwijkingenbeleid heeft hierin dan ook geen formele en/of aanvullende waarde.

2. De indiener lijkt aan te geven dat bij inpandige plaatsing van ventilatiesystemen met bijbehorende afvoerpijpen en kokers er geen afwijking toegestaan zou moeten worden, wanneer in (de pal) aangrenzende ruimten wordt gewoond. Daarover wordt opgemerkt dat wanneer deze plaatsing inpandig plaatsvindt, nagenoeg nooit sprake is van strijd met het bestemmingsplan, waardoor dan ook niet aan het afwijkingenbeleid hoeft te worden getoetst. Het opnemen van een voorwaarde hierover bij de betreffende beleidsregel (11) heeft dan ook geen meerwaarde. Overigens lijkt deze wens ook praktisch niet uitvoerbaar aangezien kokers en leidingen veelvuldig in hoeken van panden (moeten) worden geplaatst. Bij zorgvuldige inpandige plaatsing, zal het woongenot van omwonenden dan ook zelden in het geding kunnen zijn.

Overigens is er naar aanleiding van de inspraak nog eens goed gekeken naar de conceptregeling voor ventilatiesystemen met bijbehorende afvoerpijpen en leidingkokers. Het aanbrengen van deze voorzieningen brengt regelmatig een spanningsveld met zich mee tussen de belangen van aanvragers en omwonenden, waarbij ook de stedenbouwkundige/welstandelijke inpassing zwaarwegend is. In het geldende beleid en in de conceptnota werd als belangrijk criterium gehanteerd dat er sprake moet zijn van 'aantoonbare redenen' waardoor inpandige plaatsing niet mogelijk is. Dit begrip is echter voor de praktijk lastig te hanteren en is nu dan ook los gelaten. De beleidsregel is nu meer ingericht op de plek van de voorziening, waarbij de grootst mogelijke afstand tot (de verblijfsruimten van) omliggende woningen moet worden aangehouden en aanvullend de zichtbaarheid vanaf de begane grond tot het minimum dient te worden beperkt. Daarnaast is voor meerdere situaties vastgelegd dat er een ombouw moet worden aangebracht, waardoor een extra waarborg wordt geschapen voor de beperking van geluidsoverlast voor omwonenden. Voor een totaal overzicht van de aanpassingen wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen aan het einde van dit Eindverslag.

Conclusie: deze zienswijze heeft mede aanleiding gegeven tot aanpassing van beleidsregel 11. Zie de Nota van wijzigingen aan het einde van dit Eindverslag.

Nota van wijzigingen bij vaststelling 'Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning'

Deze nota van wijzigingen bevat een overzicht van alle relevante wijzigingen die bij de vaststelling zijn doorgevoerd. Daarbij zijn ondergeschikte aanpassingen buiten beschouwing gelaten, zoals spellingsfouten of veranderde zinsconstructies. De bij de vaststelling doorgevoerde wijzigingsvoorstellen zijn genummerd.

1. *Paragraaf 1.5 Doel beleidsregels en discretionaire bevoegdheid*

In paragraaf 1.5 van de conceptnota stond 2 keer de term 'beslissingsvrijheid' bij de uitleg over het begrip 'discretionaire bevoegdheid'. Betrekkelijk recent heeft echter de Raad van State de term 'vrijheid' vervangen door 'ruimte', om te benadrukken dat er geen sprake is van (totale) vrijheid. 'Beslissingsvrijheid' is hier daarom vervangen door 'beslissingsruimte'.

2. *Beleidsregel 2 Dakterrassen op hoofdbebouwing*

Ten aanzien van dakterrassen zijn in de conceptnota belangrijke beperkingen doorgevoerd ten opzichte van het voorheen geldende beleid. De belangrijkste daarvan betrof de voorwaarde dat het dakterras niet groter mag zijn dan 30% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak. Verder zijn meer zichtbaarheids- en privacybepalingen vastgelegd en zijn verschillende gebiedsgerichte voorwaarden in de regeling toegevoegd. Hiermee is een uitgebreide en gedetailleerde regeling tot stand gekomen. Dit hangt mede samen met de grote variatie in kapvormen.

Naar aanleiding van de inspraak is nog eens goed naar de regeling uit de conceptnota gekeken en daarbij geconstateerd dat de regeling in sommige opzichten (nog) niet voldeed. Daarom zijn diverse aanpassingen gedaan, waarbij de bovengenoemde beperkingen nog steeds als vertrekpunt zijn genomen, maar waarbij meer duidelijkheid, toetsbaarheid en consistentie is nagestreefd. De belangrijkste wijziging is het feit dat een nadrukkelijker verschil is gemaakt in dakterrassen op platte daken en dakterrassen achter schijnkappen. De bijbehorende voorwaarden zijn nadrukkelijker aan dit verschil gekoppeld. De regeling kent nu:

- Een aantal algemene voorwaarden;
- Enkele bepalingen voor specifiek 'geheel platte daken' en voor dakterrassen achter schijnkappen;
- Enkele gebiedsgerichte voorwaarden en een bepaling voor 'orde 1-panden' en
- Een regeling voor lager gelegen (gestapelde en) uitgebouwde delen van het oorspronkelijk hoofdbouw.

In sommige zienswijzen is gewezen op het wel erg sterk beperkende karakter van de regeling. Bij de herbeoordeling van de regeling is nu voor wat betreft de maximum aan te houden oppervlakte een verschil aangebracht tussen dakterrassen op geheel platte daken en dakterrassen achter schijnkappen. In het eerste geval mag het dakterras niet groter mag zijn dan 30% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak en in het tweede is nu een maximum van 40% vastgelegd. Ook ten aanzien van de privacy is een verschil aangebracht.

Het voorgaande heeft geleid tot de volgende gewijzigde regeling:

'2. Dakterrassen op hoofdbebouwing

In het stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van dakterrassen die in strijd zijn met het bestemmingsplan een afwijking verleend onder de volgende algemene voorwaarden:

1. het dakterras wordt niet gebruikt ten behoeve van horeca;
2. het dakterras wordt gebouwd op het legaal aanwezige oorspronkelijke hoofdgebouw (zie begripsomschrijving 'hoofdgebouw');
3. de hoogte van het hekwerk is maximaal 1,20 meter (excl. constructie);
4. de constructiehoogte van het dakterras bedraagt niet meer dan 30 cm; voor de hoogte van de toegang tot het dakterras wordt een maximum aangehouden van 50 cm;
5. de minimale afstand tot de dakrand aan de achterzijde bedraagt 1,20 m (inclusief overstek, indien aanwezig);

Voor (nagenoeg) geheel platte daken - waarbij eventuele verticale niveaoverschillen kleiner zijn dan een meter - gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

6. het dakterras mag niet groter zijn dan 30% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak; de eventueel aan te brengen benodigde constructie is hiervan uitgezonderd;
7. voor wat betreft de aan te houden afstand van het hekwerk (incl. constructie-hoogte) tot de dakrand aan de voorzijde van het pand, wordt de zichtbaarheids-regel toegepast (zie bijlage 2), tenzij sprake is van een borstwering die als hekwerk fungeert of het zicht vanuit de openbare ruimte ontnemt aan het hekwerk;
8. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 1 meter; dit geldt alleen niet, voor de toegang tot het dakterras wanneer deze redelijkerwijs alleen geheel of gedeeltelijk in deze strook kan worden aangelegd (zie afbeelding p. 17);

Voor dakterrassen achter een 'schijncap', gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

9. alleen wanneer minimaal een verticale afstand aanwezig is tussen de nok van de schijncap en de bovenkant van het terras van 2,40 meter, mag een dakterras worden gebouwd (zie afbeelding p. 16);
10. het dakterras moet tegen de schijncap worden aangebouwd, waarbij de toegang tot het dakterras in de dakvoet wordt aangebracht en waarbij de toegang onder de nok blijft en maximaal de breedte van een deur heeft;
11. wanneer de platte delen achter de schijncap een getrappt verloop kennen (door eerder gerealiseerde dakuitbouwen of daklagen etc...) mag het dakterras niet groter zijn dan 40% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak, waarbij de eventueel aan te brengen benodigde constructie is uitgezonderd;
12. er dient een privacy-schot te worden aangebracht;

Als gebieds- en bebouwingsgerichte voorwaarden gelden verder de volgende voorwaarden:

13. in afwijking van de voorwaarde onder 7 wordt minimaal 4 meter afstand gehouden tot de dakrand daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied in de volgende situaties:
 - bij ligging in 'Plan Zuid';
 - bij panden gelegen (aan straten) aan het water, aan een openbaar plein en aaneen openbaar park;
 - bij panden met de orde 1, orde 2 en een orde 3 (voor zover deze laatstgenoemde orde-categorie is gelegen binnen de stedenbouwkundige zones A en B), wanneer deze zich op een T-splitsing bevinden;
14. bij ligging in het AUP-gebied en de historische kernen, linten en fragmenten geldt dat dakterrassen op grondgebonden woningen niet zijn toegestaan, tenzij sprake is van een terugspringende derde bouwlaag (waarop geen dakterras is toegestaan); hiervoor geldt dat het dakterras tegen de terugspringende bouwlaag dient te worden aangebouwd en niet dieper mag zijn dan 2 meter; de algemene voorwaarde onder 5 is daarbij niet van toepassing;
15. dakterrassen bij orde 1-panden (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden met een vergelijkbare cultuurhistorische waarde) zijn alleen toegestaan, indien deze voldoen aan de

algemene voorwaarden, de bijzondere voorwaarden voor dakterrassen bij geheel platte daken en/of achter schijnkappen, voorwaarde 12 én indien deze de monumentwaardigheid van het pand niet aantasten; dit laatste is ter beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;

Voorwaarden lagere gelegen uitgebouwde delen hoofdbebouw

16. voor lager gelegen (gestapelde en) uitgebouwde delen van het oorspronkelijk hoofdgebouw geldt dat het dakterras tegen de vlakke achtergevel moet worden gebouwd, niet dieper mag zijn dan 2 meter (zie afbeelding p. 18) en dat een privacyshot moet worden aangebracht.

Uitsluiting:

Wanneer in het verleden een (bouw- of omgevings-)vergunning is verleend voor een extra bouwlaag of een daklaag, of een aanvraag omgevingsvergunning voor een extra bouwlaag of daklaag wordt ingediend, die in strijd is met het geldende bestemmingsplan en die met een binnenplanse of buitenplanse afwijkingsmogelijkheid is vergund of kan worden vergund, wordt geen afwijking verleend voor een dakterras op deze extra bouwlaag of daklaag.'

Aanpassing motivering:

De eerste alinea van de motivering uit de conceptnota wordt als volgt aangevuld:

'De regeling bestaat uit relatief veel bepalingen. Dit is voor een groot deel terug te voeren op het gegeven dat Zuid veel verschillende kapvormen, gebieden of situaties kent, die vragen om hierop toegesneden regeling. De regeling kent grofweg de volgende onderdelen:

- Een aantal algemene voorwaarden;
- Enkele bepalingen voor specifiek 'geheel platte daken' en voor dakterrassen achter 'schijnkappen';
- Enkele gebiedsgerichte voorwaarden en een bepaling voor 'orde 1-panden' en
- Een regeling voor lager gelegen (gestapelde en) uitgebouwde delen van het oorspronkelijk hoofdgebouw.'

Het onderdeel 'Plat dak' wordt als volgt aangevuld:

'Zuid kent vele kapvormen waarbij platte delen voorkomen. Voor de regeling van dakterrassen in deze beleidsregel is een nadrukkelijk verschil gemaakt tussen de twee hoofdvormen, het dakterras op een (nagenoeg) geheel platte dak en het dakterras op een plat deel (of platte delen) achter een zogenoemde schijnkap. Dit is een kap waarbij het hellende deel van de kap aan de achterzijde overgaat in een plat dak.'

De alinea na de alinea 'Plat dak' wordt als volgt aangepast:

- De aanhef '30% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak' wordt gewijzigd in 'Beperking van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak'.
- De eerste zin van dit onderdeel wordt vervangen door de zin: 'Het beperken van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak is nieuw ten opzichte van het eerder gevoerde beleid.'
- Voorafgaande aan de laatste alinea van dit onderdeel wordt een nieuwe alinea ingevoegd: 'Voor (nagenoeg) geheel platte daken geldt dat een nieuw dakterras niet groter mag zijn dan 30% van het platte dakoppervlak. Met dit maximum percentage blijft het enerzijds mogelijk een dakterras te realiseren die het woongenot kunnen verhogen en anderzijds blijft er in voldoende mate ruimte gereserveerd voor bovengenoemde vormen van meervoudig ruimtegebruik. Hierbij is gerekend met een percentage van 50% om bijvoorbeeld in substantiële mate zonnepanelen te kunnen aanbrenge. Voor hierbij ondersteunende voorzieningen, (buitenunits van) waterpompen en/of groenvoorzieningen blijft dan ook nog ruimte, naast het ruimtebeslag voor het dakterras.'

Voor dakterrassen achter schijncappen wordt een percentage van maximaal 40% aangehouden. Bij een schijncap is er minder dakoppervlak beschikbaar dan bij een geheel plat dak. Ook is vaak sprake van een 'getrapt' niveauverschil doordat er een daklaag vanuit de schijncap is aangebouwd. Vanwege deze gebruiksbependingen wordt een ander (ruimer) percentage aangehouden dan bij geheel platte daken.'

De alinea '(totaal beschikbare) Platte dakoppervlak' wordt vervangen door de volgende alinea:

'Verschil platte daken en schijncappen

Het verschil tussen (nagenoeg) geheel platte daken en schijncappen is zodanig groot dat dit ook aanmerkelijke verschillen in voorwaarden voor dakterrassen rechtvaardigt. Ten aanzien van aspecten als stedenbouwkundige inpassing, ruimtelijke beleving, cultuurhistorie en privacy, dient het dakterras zich te richten naar het onderscheid tussen deze twee hoofdvormen. Zo is de zichtbaarheid vanaf de straat bij dakterrassen op platte daken een belangrijk aspect, terwijl het bij dakterrassen achter schijncappen nagenoeg ontbreekt (mits het dakterras in voldoende mate onder de nok wordt gesitueerd, waarvoor een voorwaarde is opgenomen). Vandaar dat de zichtbaarheidsregel wel geldt bij platte daken en niet bij schijncappen. Het stedenbouwkundig/architectonisch aspect is weer aanmerkelijk belangrijker bij schijncappen, waarbij inpassing in de kap aanmerkelijk meer aandacht vraagt. Bij schijncappen is het wenselijk dat het dakterras tegen de schijncap wordt geplaatst en dat een – smalle - toegang vanuit de schijncap wordt gerealiseerd. De schijncap moet dan wel voldoende hoogte hebben om dit stedenbouwkundig inpasbaar te kunnen uitvoeren. Hierboven is het verschil in het maximale percentage al uitgelegd ten aanzien van de omvang van het dakterras. Een ander verschil in voorwaarden betreft de privacy (zie daarvoor hieronder).'

De bovenste afbeelding op p. 16 uit de conceptnota wordt op de aangepaste motivering aangepast.

Het onderdeel 'Privacy' uit de conceptnota wordt als volgt aangepast:

- Na de tweede zin komt de volgende tekst:
'in de regeling wordt hierbij een duidelijk onderscheid gemaakt tussen dakterrassen bij (nagenoeg) platte daken en schijncappen. Voor dakterrassen op platte daken geldt de navolgende motivering van de regeling.'
- Na de laatste zin bij dit onderdeel uit de conceptnota komt de volgende tekst:
'Voor dakterrassen achter schijncappen geldt enerzijds het privacy-aspect iets minder, maar bovendien is de stedenbouwkundige/architectonische inpassing van zwaarwegender belang. Hiervoor is al aangegeven dat plaatsing tegen de schijncap vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is en dat de toegang op bescheiden wijze in de kap geplaatst dient te worden. Voor wat betreft de plaatsing van hekwerken leidt de plaatsing die aansluit bij de vaak aanwezige ramen of daklagen achter de schijncap, tot een logischer en rustiger beeld. Een privacy-schot van beperkte afmetingen is om deze redenen een wenselijker oplossing dan de voorwaarden zoals deze t.a.v. privacy worden gesteld voor de dakterrassen op platte daken.'

Het onderdeel '(Hoogte) hekwerk en constructie' wordt aangepast door na de laatste zin de volgende tekst toe te voegen:

'De enige uitzondering hierop vormt het aanbrengen van privacy-schotten van een beperkte omvang (en passend bij de maatvoering en situering van het dakterras, dit ter beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) bij de dakterrassen achter schijncappen.'

Het onderdeel 'Lager gelegen deel hoofdgebouw' wordt als volgt aangepast:
De zin 'Gezien de beperkte ruimte...' en de daarop volgende zin ('Wanneer het dakterras....') worden vervangen door de tekst 'Voor wat betreft de privacy geldt dezelfde eis als bij dakterrassen achter schijncappen, nl. dat een privacyshot moet worden aangebracht.'

3. *Beleidsregel 3 Dakterrassen op eenlaagse aan- en uitbouwen*

Volgens beleidsregel 3 uit de conceptnota mag een dakterras worden gerealiseerd 'op legaal aanwezige bijbehorende bouwwerken'. Ook staat als voorwaarde opgenomen dat 'het dakterras wordt gemaakt op aan- en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) in het achtererfgebied'. Dit was min of meer dubbelop, waardoor voorwaarde 2 hierop is aangepast en voorwaarde kon komen te vervallen.

Daarnaast geeft de conceptnota aan dat bestaande balkons volgens beleidsregel 5C mogen worden geïntegreerd (tot 1,25 m) bij – in principe - vergunningsvrije uit-/aanbouwen, wanneer aan de voorwaarden uit beleidsregel 3 wordt voldaan. Zowel uit beleidsregel 3 als beleidsregel 5 blijkt nu niet heel duidelijk of dakterrassen op – in principe - vergunningsvrije aanbouwen, die vanwege het dakterras dan vergunningsplichtig worden, toegestaan zijn of niet. Dit werd wel bedoeld, maar is nu meer expliciet gemaakt, maar dan alleen bij aanbouwen tot maximaal 2,5 meter (net als bij kelderuitbreidingen). Verder gelden dan de voorwaarden uit beleidsregel 3. Beleidsregel 5 wordt hier ook op aangepast.

Verder wordt de regeling voor het integreren van bestaande balkons op nieuwe aanbouwen in De Pijp aangepast. Hier gold in het conceptbeleid een beperking tot 1,25 m, om in ieder geval nog een gedeeltelijk groen dak mogelijk te maken. Deze regeling wordt iets verruimd, omdat soms ook iets grotere balkons aanwezig zijn. Het gaat ook wel ver om een bestaand balkon gedeeltelijk af te breken, om deze om te kunnen vormen naar een dakterras voor de ondergelegen (vergunningvrije) aanbouw. Dat betekent daarmee ook dat de eis tot aanleg van een groen dak in die gevallen wordt losgelaten.

Voorwaarde 2 luidt dan als volgt:

'2. het dakterras wordt gemaakt op legale – op het moment van inwerkingtreding van het beleid aanwezige - aan- en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) in het achtererfgebied of op een te bouwen – in principe – vergunningsvrije aan-/uitbouw (bijbehorende bouwwerken) van maximaal 2,5 m diep; dit laatste geldt alleen voor vergunningsvrije aanbouwen buiten De Pijp;'

Voorwaarde 5 is geschrapt waardoor de voorwaarden 6 tot en met 9 zijn vernummerd naar 5 t/m 8.

De laatste voorwaarde luidt als volgt:

'Als gebiedsgerichte voorwaarden gelden verder de volgende voorwaarden:

8. in de Pijp zijn dakterrassen op nieuwe eenlaagse aanbouwen en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) niet toegestaan, tenzij een bestaand balkon (aanwezig op het moment van inwerkingtreding van dit beleid) daarbij wordt omgezet naar een dakterras; de eis tot aanleg van een groen dak wordt dan losgelaten.'

Aanpassing motivering:

Toevoegen (ná de afbeelding):

'Het dakterras mag worden gemaakt op legale aan- en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) in het achtererfgebied of op een te bouwen – in principe – vergunningsvrije aan-/uitbouw (bijbehorende bouwwerken) van maximaal 2,5 m diep. Buiten het rijksbeschermd stadsgezicht zijn nu nog vergunningsvrije aanbouwen mogelijk tot vier meter (diep). Wanneer iemand hier een dakterras op wil realiseren, wordt een dergelijke aanbouw echter vergunningsplichtig. Een

dakterras is dan nog wel mogelijk, maar dan beperkt tot een aanbouw van maximaal 2,5 meter. Er is in het kader van deze nota nadrukkelijk voor gekozen om de medewerking aan dakterrassen op nieuwe aan- of uitbouwen te beperken tot aanbouwen van 2,5 meter. Aanbouwen van 4 meter hebben toch al een grote ruimtelijke impact op de binnentuinen. De toevoeging van een dakterras op dergelijk grote aanbouwen, vindt het stadsdeel als geheel onvoldoende ruimtelijk inpasbaar. Er moet dus een keuze worden gemaakt: óf een vergunningsvrije aanbouw tot 4 meter of een vergunningplichtige uitbouw van 2,5 meter mét een dakterras, waarbij uiteraard ook aan de overige voorwaarden moet worden voldaan. Wanneer deze regeling wordt omzeild door eerst een vergunningsvrije aanbouw van vier meter te realiseren en vervolgens een dakterras aan te vragen, zal hiervoor geen afwijking worden verleend.'

De motivering onder het kopje 'De Pijp' wordt als volgt aangepast:

De zin 'Deze mag dan niet meer zijn dan maximaal 1,25 m diep.' komt te vervallen en wordt vervangen door de zin: 'Het bestaande balkon mag daarom worden geïntegreerd met de nieuwe aanbouw, waardoor de eis om een groen dak hierop aan te leggen, komt te vervallen.'

4. *Beleidsregel 5 Aan- en uitbouwen of bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken)*

De voorwaarde onder 2 bij het onderdeel B wordt iets aangepast, waardoor de tekst wordt verduidelijkt.

Bij wijzigingsvoorstel 3 is al uitgelegd dat zowel uit beleidsregel 3 als beleidsregel 5 uit de conceptnota niet heel duidelijk bleek of dakterrassen op – in principe - vergunningsvrije aanbouwen, die vanwege het dakterras dan vergunningsplichtig worden, toegestaan zijn of niet. Hiervoor onder 3 is ook al uitgelegd dat dit wel de bedoeling is.

Verder is een nieuw onderdeel D toegevoegd, waarin is bepaald dat de aanbouwmogelijkheden niet gelden voor hotels vanwege het stringente stedelijke overnachtingsbeleid. Dat wil niet ook meteen zeggen dat nooit een afwijking kan worden verleend voor een uitbreiding van een hotel. Wanneer een eventuele beperkte uitbreiding van een hotel in zijn geheel voldoet aan het overnachtingsbeleid, kan eventueel een 'maatwerkafwijking' worden gemaakt.

Dit leidt tot de volgende aanpassingen:

- Voorwaarde 2 bij onderdeel B luidde 'wordt binnen een afstand van 2,5 meter tot het oorspronkelijke hoofdgebouw gerealiseerd;' dit wordt nu 'wordt binnen een afstand van 2,5 meter tot de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw gerealiseerd;'
- Onderdeel C wordt als volgt aangepast:
 - De aanhef onder C komt te luiden:
'Wanneer een – in principe – vergunningsvrije aan-/uitbouw (bijbehorende bouwwerken) van 2,5 m diep achter de oorspronkelijke achtergevel wordt gecombineerd:'
 - De tekst achter het tweede gedachtestreepje wordt:
'met het integreren van een bestaand bovenliggend balkon(waardoor deze feitelijk een dakterras wordt) of een nieuw te bouwen dakterras en deze voldoet aan de voorwaarden uit beleidsregel 3,'.
- Er wordt een nieuw onderdeel D toegevoegd waarin het volgende is bepaald:
'De onderdelen B en C uit deze beleidsregel zijn niet van toepassing op de uitbreiding van een hotel of een andere overnachtingsvorm zoals bedoeld in het overnachtingsbeleid van de gemeente' .
- De motivering wordt als volgt aangepast:
 - in de voorlaatste alinea uit de conceptnota komt na de voorlaatste zin, de volgende nieuwe zin: 'Dit geldt voor zowel het integreren van bestaande balkons als nieuw te realiseren dakterrassen.'

- Na deze alinea wordt een nieuwe alinea ingevoegd vanwege het nieuwe onderdeel D: 'De aan- en uitbouwbepalingen uit de onderdelen B en C gelden niet voor de uitbreiding van een hotel of een andere overnachtingsvorm zoals bedoeld in het overnachtingsbeleid van de gemeente. Dit beleid vraagt om een heel consequente toepassing, hetgeen op deze manier hier ook expliciet wordt doorgevoerd.'

5. *Beleidsregel 6 Ondergrondse bouwwerken achterzijde (waaronder kelders)*

Deze beleidsregel maakt het zowel mogelijk om bestaande kelders of souterrains onder de hoofdbebouwing die toegestaan zijn op grond van het bestemmingsplan of nieuw te bouwen kelders/souterrains waarvoor het zelfde geldt (doorgaans op grond van een binnenplanse afwijking, waarbij aan alle gestelde voorwaarden moet worden voldaan), door te trekken achter de achtergevel tot 2,5 m diep de tuin in, al dan niet onder in principe vergunningsvrije aanbouw. Ten behoeve van de lichttoetreding in de kelders/souterrains kunnen koekoeken of wolfskuilen worden aangebracht. De regeling uit de conceptnota maakte echter niet duidelijk dat het ook om nieuw te bouwen kelders/souterrains gaat onder de hoofdbebouwing én om uitbreidingen zonder dat een in principe vergunningsvrije aanbouw wordt gerealiseerd. De mogelijkheid hiertoe is opgenomen in nagenoeg alle bestemmingsplannen in Zuid (zij het met een binnenplanse afwijking). Het afwijkingenbeleid concretiseert daarbij enerzijds de veelal binnenplanse afwijkingmogelijkheden voor kelders en kelderuitbreidingen en maakt hierbij een combinatie met - in principe vergunningsvrije - aanbouwen mogelijk. Dit was niet of onvoldoende geregeld in de conceptnota en is daarom aangepast bij de definitieve vaststelling, waardoor de regeling als geheel er duidelijk anders uit is komen te zien.

Naast het voorgaande is een uitzondering voor hotels opgenomen, zoals dat ook al bij de aanpassing hiervoor onder 4 is toegevoegd en uitgelegd.

Verder is op verschillende punten de toelichting gewijzigd, mede om wat meer tekst en uitleg te geven over de achtergronden van het beleid voor de bouw van met name kelders.

De regeling luidt bij de vaststelling als volgt:

' 6. Ondergrondse bouwwerken achterzijde (waaronder kelders)

In het hele stadsdeel wordt - met uitzondering voor hotels of hiermee gelijk te stellen overnachtingsvormen - voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse bouwwerken (onder andere koekoek, wolfskuil en vergroten van kelder en souterrain) grenzend aan de achtergevel van het hoofdgebouw in het achtererfgebied, die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende algemene voorwaarden:

- 1. het bouwwerk wordt uitsluitend gebruikt ten behoeve van de legaal aanwezige verblijfsruimten van het hoofdgebouw;*
- 2. de realisering van de bebouwing mag nooit tot gevolg hebben dat meer dan 50% van de tuin (achtererfgebied) wordt bebouwd;*

Voor kelders of souterrains gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- 3. een bestaande legale kelder of souterrain onder het hoofdgebouw mag worden doorgetrokken tot 2,5 meter diep de tuin in, gemeten vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw (zie afbeelding p. 18), waarbij:*
 - a niet meer dan één bouwlaag diep in de grond wordt gebouwd;*
 - b de maximale vestigingsgrootte uit het bestemmingsplan voor niet-woonfuncties, niet mag worden overschreden;*
 - c. voor noodzakelijke daglichttoetreding:*
 - *een koekoek van 50 centimeter diep (exclusief constructie) mag worden aangebracht (samen met de aanbouw van 2,5 m dus in totaal dus 3 meter diep), waarbij de breedte van*

- de koekoek aansluit bij de maatvoering (gevelindeling) van de bovengelegen achtergevel (zie afbeelding p. 24);*
- *een koekoek als een (bak-)constructie (wolfskuil) mag worden aangebracht om constructieve redenen; dit mag over de volle breedte van de kelder/het souterrain, maar met een maximum diepte van 2,5 achter de vlakke achtergevel (zie afbeelding p. 24);*
 - d. *de diensten die belast zijn met de zorg op het terrein van milieu- en bouwtoezicht en de bescherming van monumenten en archeologie, mogen geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling;*
 - e. *geen substantiële belemmering voor de stroom van het grondwater mag optreden, volgend uit stedelijke kaders; dit ter beoordeling van de dienst die belast is met het (grond)waterbeheer;*
 - f. *er moet zijn aangetoond dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin;*
4. *het bepaalde onder 3 geldt ook bij een nieuw te bouwen kelder of souterrain onder de hoofdbebouwing, waarbij eveneens geldt dat de nieuw te bouwen kelder of souterrain onder de hoofdbebouwing wel moet kunnen worden toegestaan op grond van het bestemmingsplan (met inbegrip van de daarin gestelde voorwaarden);*
 5. *het bepaalde onder 3 en 4 kan worden gecombineerd met een (in principe vergunningsvrije) aanbouw tot 2,5 meter diep de tuin in (eveneens gemeten vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw), waarbij voor noodzakelijke daglichttoetreding een koekoek of wolfskuil als beschreven onder 3c mag worden en waarbij voor eventueel benodigde betreding van de tuin een trap naar de tuin worden gemaakt met een functionele breedte van 1 meter en een maximale maat van 2 m²;*
 6. *de koekoek, wolfskuil en tuintrap onder 5 zijn ook toegestaan voor noodzakelijke daglichttoetreding van een bestaande of nieuw te bouwen kelder / souterrain (die toegestaan zijn of kunnen worden toegestaan op grond van het bestemmingsplan), zonder dat een aanbouw met daaronder een kelder of souterrainuitbreiding wordt gerealiseerd, waarbij de afmetingen voor de koekoek en de tuintrap hetzelfde zijn als onder resp. 3 c en 5 en waarbij voor de wolfskuil een maximum diepte geldt van 1,5 m achter de vlakke achtergevel.'*

De motivering uit de conceptnota wordt op de volgende punten aangepast.

De eerste en de tweede alinea worden vervangen door de volgende tekst:

'Het komt met enige regelmaat voor dat aanvragers een vergunningsvrije aanbouw willen realiseren en daaronder dan tegelijk de bestaande kelder of het bestaande souterrain willen uitbreiden. Soms wordt ook alleen een aanvraag voor een kelder-/souterrain uitbreiding gedaan. Ook komt het voor dat onder het hoofdgebouw een nieuwe kelder wordt aangevraagd, waarbij soms ook een bovengrondse aanbouw wordt gewenst en waarbij de nieuwe kelder onder deze aanbouw wordt doorgetrokken. Ten behoeve van de lichttoetreding in de kelder worden dan voorzieningen aangebracht om voldoende lichttoetreding mogelijk te maken. Het comfort van een woning op deze manier aanmerkelijk worden vergroot en/of grotere of zelfs nieuwe woningen worden gemaakt. Regelmatig komt hier ook noodzakelijk geworden funderingsherstel bij kijken, die dan ook (deels) kan worden gefinancierd met de uitbreiding van het bestaande woonoppervlak. Dit past ook in het beleid voor meervoudig ruimtegebruik, de wens tot grotere woningen (vaak ten gunste komend van gezinnen met kinderen) en geeft ook de mogelijkheid om de kwaliteit van woningen (met inbegrip van vaak noodzakelijk geworden funderingsherstel) op peil te brengen of te houden.'

Na deze alinea komt de volgende tekst:

'Deze beleidsregel maakt het zowel mogelijk om bestaande kelders of souterrains onder de hoofdbebouwing die toegestaan zijn op grond van het bestemmingsplan of nieuw te bouwen kelders/souterrains waarvoor het zelfde geldt (doorgaans op grond van een binnenplanse afwijking, waarbij aan alle gestelde voorwaarden moet worden voldaan), door te trekken achter de

achtergevel tot 2,5 m diep de tuin in, al dan niet onder een in principe vergunningsvrije aanbouw. Ten behoeve van de lichttoetreding in de kelders/souterrains kunnen koekoeken of wolfskuilen worden aangebracht. Het afwijkingenbeleid concretiseert op dit punt enerzijds de veelal binnenplanse afwijkingmogelijkheden voor kelders en kelderuitbreidingen in de geldende bestemmingsplannen en maakt anderzijds hierbij een combinatie met - in principe vergunningsvrije - aanbouwen mogelijk.

De regeling voor nieuwe kelders die in de meeste bestemmingsplannen is opgenomen, dateert uit de tijd van de economische crisis. Zowel de rijksoverheid als de gemeenten deden inspanningen om toen bouwmogelijkheden te creëren die een positief effect op de crisis konden hebben en die het voor bewoners aantrekkelijk moesten maken om hierin te investeren. Daarbij werden misschien soms de grenzen opgezocht van de ruimtelijke inpasbaarheid van deze bouwmogelijkheden.'

De tweede alinea op p. 23 van de conceptnota wordt als volgt gewijzigd:

De zin 'Met name binnen de ring....' Wordt vervangen door de volgende tekst:

'Met name binnen de ring zijn toenemende waarschuwendende geluiden dat te zeer toenemende kelderbebouwing grote negatieve effecten kunnen hebben op zowel de (regen-) wateropvang als de grondwaterstromen, waardoor de klimaatbestendigheid kan afnemen. In stedelijk verband is hier recent nader onderzoek naar gedaan, maar dit betreft zeer ingewikkelde en technische materie. Het onderzoek wordt nog vertaald naar een stedelijk afwegingskader. Wanneer dit gereed is, zal dit doorwerking krijgen in bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid, waaronder dit afwijkingenbeleid. De verwachting is dat dit afwegingskader als vertrekpunt zal hanteren dat het bouwen van kelders alleen mogelijk is wanneer – op basis van in voldoende mate kwalitatief onderzoek – is aangetoond dat geen substantiële belemmering voor de stroom van het grondwater in de omgeving zal optreden. Het op te stellen stedelijk afwegingskader zal nader aangeven op welke wijze de mate van doorstroming moet worden vastgesteld.'

Aan het einde van de motivering van deze beleidsregel wordt de volgende tekst toegevoegd:

'Ook 'solitaire' wolfskuilen en koekoeken (zonder aanbouw en kelder- of souterrainuitbreiding) die nodig zijn voor de noodzakelijke daglichttoetreding van een bestaande kelder of souterrain (die toegestaan zijn of kunnen worden toegestaan op grond van het bestemmingsplan), zijn toegestaan op grond van deze beleidsregel. Het gaat hier overigens om een mogelijkheid die (vrijwel) altijd al als binnenplanse afwijkingmogelijkheid in de geldende bestemmingsplannen is opgenomen. Dat deze hier in het afwijkingenbeleid is opgenomen, is van meerwaarde omdat deze ook doorwerkt naar de toepassing van deze binnenplanse afwijkingmogelijkheid en daarmee duidelijk maakt onder welke voorwaarde de binnenplanse afwijkingmogelijkheid kan worden toegepast. Hetzelfde geldt voor het mogelijk maken van de realisering van een trap voor de benodigde betreding van de tuin.'

6. *Beleidsregel 11 Ventilatiesystemen met bijbehorende afvoerpijpen en leidingkokers*

Er is naar aanleiding van de inspraak nog eens goed gekeken naar de conceptregeling voor ventilatiesystemen met bijbehorende afvoerpijpen en leidingkokers. Het aanbrengen van deze voorzieningen brengt regelmatig een spanningsveld met zich mee tussen de belangen van aanvragers en omwonenden, waarbij ook de stedenbouwkundige/welstandelijke inpassing zwaarwegend is. In zijn algemeenheid is en blijft het wenselijk hiervoor inpassende oplossingen te creëren. Maar bij bestaande bedrijven is dit – zonder dat een meer ingrijpende verbouwing plaatsvindt – vaak lastig. In het geldende beleid en in de conceptnota werd als belangrijk criterium gehanteerd dat er sprake moet zijn van 'aantoonbare redenen' waardoor inpassende plaatsing niet

mogelijk is. Dit begrip is echter voor de praktijk lastig te hanteren en is nu dan ook los gelaten. De beleidsregel is nu meer ingericht op de plek van de voorziening, waarbij de grootst mogelijke afstand tot (de verblijfsruimten van) omliggende woningen moet worden aangehouden en aanvullend de zichtbaarheid vanaf de begane grond tot het minimum dient te worden beperkt. Daarnaast is voor meerdere situaties vastgelegd dat er een ombouw moet worden aangebracht, waardoor een extra waarborg wordt geschapen voor de beperking van geluidsoverlast voor omwonenden.

De regeling komt daardoor als volgt te luiden:

'In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een voor het hoofdgebruik noodzakelijk ventilatiesysteem met bijbehorende afvoerkanalen en leidingkokers, alleen een afwijking verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1. het is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het hoofdgebruik;*
- 2. situering aan gevels grenzend aan de openbare ruimte is niet toegestaan;*
- 3. er moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan wettelijke normen (voor met name geur en geluid);*
- 4. het uiterlijk sluit aan bij de omgeving en is niet reflecterend.*

Daarnaast geldt voor afvoerpipen aanvullend:

- bij het vergroten van de capaciteit van een ventilatiesysteem worden de bestaande afvoerpipen vervangen.*

Voor airco-units, drycoolers, condensors en soortgelijke installaties die buitenlucht nodig hebben om te functioneren, geldt aanvullend:

- a. installaties die niet inpandig kunnen worden gerealiseerd, worden op een plat dak (van het hoofdgebouw of een aanbouw) gesitueerd, waarbij de grootst mogelijke afstand tot (de verblijfsruimten van) omliggende woningen wordt aangehouden; aanvullend op deze afstand wordt de zichtbaarheid vanaf de begane grond tot het minimum beperkt;*
- b. bij meerdere installaties op een dak moeten deze worden geclusterd en worden voorzien van een ombouw;*
- c. installaties op een aanbouw of een bijgebouw in een binnenterrein, dienen altijd te worden voorzien van een ombouw.*

Voor overige installaties, die een afzuigende werking hebben, geldt aanvullend:

- a. alleen ondergeschikte delen van de hier bedoelde installaties kunnen uitwendig worden gerealiseerd;*
- b. de hiervoor genoemde onderdelen a, b en c die gelden voor airco-units, drycoolers, condensors en soortgelijke installaties, zijn van overeenkomstige toepassing.*

De motivering wordt als volgt aangepast:

Na de eerste alinea uit de conceptnota komt de volgende tekst:

'Het aanbrengen van de her bedoelde voorzieningen brengt regelmatig een spanningsveld met zich mee tussen de belangen van aanvragers en omwonenden, waarbij ook de stedenbouwkundige/welstandelijke inpassing zwaarwegend is. In zijn algemeenheid is en blijft het wenselijk hiervoor inpandige oplossingen te creëren. Deze passen nagenoeg altijd binnen het geldende bestemmingsplan en kunnen daardoor eenvoudig worden vergund. Maar bij bestaande bedrijven kan dit – zonder dat een meer ingrijpende verbouwing plaatsvindt – lastig zijn. De beleidsregel is hoofdzakelijk ingericht op de plek van de voorziening, waarbij de grootst mogelijke afstand tot (de verblijfsruimten van) omliggende woningen moet worden aangehouden en aanvullend de zichtbaarheid vanaf de begane grond tot het minimum dient te worden beperkt. Daarnaast is voor meerdere situaties vastgelegd dat er een ombouw moet worden aangebracht,

waardoor een extra waarborg wordt geschapen voor de beperking van geluidsoverlast voor omwonenden.

Voor ondernemers vraagt dit de nodige inspanning om te zorgen dat in meerdere opzichten een aanvaardbare en inpasbare oplossing wordt gezocht. Die inspanning kan echter worden gevraagd, omdat dit nu eenmaal ook onderdeel is van een goede bedrijfsvoering. Wanneer tijdig wordt nagedacht over een goede inpassende oplossing of – wanneer dit echt niet goed mogelijk is – een goede alternatieve uitwendige oplossing, moet het mogelijk zijn om ook voor omwonenden een aanvaardbare oplossing te zoeken.'

De tweede alinea uit de conceptnota wordt geschrapt.

7. Bijlage 1 Begripsbepalingen

Ten aanzien van enkele begrippen uit de begripsbepalingen is aanpassing wenselijk, omdat deze niet langer of onvoldoende accuraat zijn.

De volgende begrippen worden in de plaats gesteld van de begrippen uit de conceptnota:

'Bijzondere bouwlaag: Kelder, souterrain, kap.

Daklaag: Een bouwwerk op het platte dak, uitgebouwd vanuit de (schijn-)kap, dat dient ter vergroting van het bestaande oppervlak.

Plat dak: Een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan 90% van de grondoppervlakte van het gebouw beslaat en dat ten behoeve van afvoeren van hemelwater een maximaal afschot van 4% mag hebben.

(totaal beschikbare)

Platte dakoppervlak: Een dak is de vlakke of hellende afdekking van een gebouw en vormt met de onderliggende bouwlaag de hoogste bouwlaag van een gebouw. Elk plat deel van deze bovenste bouwlaag wordt gerekend tot totaal beschikbare platte dakoppervlak. Bij twijfel is een redelijke uitleg van de afbeelding op p. 17 doorslaggevend. Het platte deel van een dakkapel in een kap wordt niet tot het totaal beschikbare platte dakoppervlak gerekend. Dat geldt ook voor een niet oorspronkelijke dakuitbouw of daklaag.'

8. Bijlage 5 Vergelijking oude en nieuwe beleidsregels

In deze bijlage wordt de kolom 'Nieuw' aangepast aan alle hierboven opgenomen wijzigingen van de beleidsregels.