

Nota van beantwoording.

(=reactie van het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Oud-Zuid op de 340 ingediende zienswijzen op het voornemen om het bouwplan te vergunnen. De reactie van het DB staat cursief. De meeste taalfouten zijn verbeterd om u bij het lezen niet te hinderen...)

1 Volgens het plan met betrekking tot het op te richten gebouw zou dit aanzienlijk hoger worden dan de omliggende bouwwerken. Dit zal de eenheid van de bebouwing op onaanvaardbare wijze verstoren. *De bouwhoogte van het nieuwe gebouw is overeenkomstig de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan en de Bouwverordening. De mogelijkheid voor het realiseren van een gebouw met deze hoogte op deze locatie was dus reeds lange tijd aanwezig en daarmee ook voorzienbaar, ook voor omwonenden. Ten overvloede wordt opgemerkt dat het bouwplan een afzonderlijke eenheid met een eigen architectuur wordt.*

2 De voorgestelde hoge bebouwing is in strijd met de door de deelraad op 27 november 2008 aangenomen motie die er toe strekt de hoogte van nieuwe bebouwing te beperken tot die van de omliggende gebouwen.

De deelraad heeft een besluit genomen over een keuzenotitie met betrekking tot het een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied. Een keuzenotitie vormt geen toetsingskader voor de aanvraag om bouwvergunning. De bouwhoogte van dit bouwplan is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Op grond van artikel 44 van de Woningwet vormt het vigerende bestemmingsplan een toetsingskader bij een aanvraag om bouwvergunning.

3 Door het oprichten van het gebouw zal de zijgevel van het bouwwerk Hondecoeterstraat 4-8 aan het gezicht worden onttrokken. Dit is onaanvaardbaar omdat deze gevel belangrijke architectonische waarde heeft door het daarin verwerkte ruitpatroon.

Gezien de situering van het "ruitpatroon" zou dit patroon bij een aanvraag om bouwvergunning, waarbij de hoogte gelijk zou zijn aan de belendende gebouwen, ook aan het zicht worden onttrokken omdat de bouwdiepte (15 meter) dieper ligt dan de situering het ruit patroon.

4 Met betrekking tot de onder 3 vermelde aspect wordt opgemerkt dat in de overwegingen van het Dagelijks Bestuur ten aanzien van de vrijstelling op pagina 2 wordt vermeld dat uitvoering van het bouwplan het door GS aangegeven speerpunt van beleid "cultuurhistorie en archeologie" niet raakt. Hiermee wordt voorbij gegaan aan de architectonische waarde van de ornamentale licht- en luchtschachten, die in de Ruimtelijke Onderbouwing niet eens worden benoemd.

Ingevolge het beleid van Gedeputeerde Staten met betrekking tot de toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening komen in aanmerking voor de toets aan het speerpunt "cultuurhistorie en archeologie" projecten, die gelegen zijn binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988, waarvoor nog geen ter bescherming daarvan strekkend bestemmingsplan geldt. Voor dergelijke projecten dient een artikel 19 lid 1 WRO procedure gevolgd te worden. Indien geen sprake is van een project dat onder een speerpunt van beleid valt kan volstaan worden met een artikel 19 lid 2 WRO procedure. Dit gebied is geen beoogd stads- dorpsgezicht waardoor de uitvoering van dit plan het speerpunt niet raakt en er een artikel 19 lid 2 WRO procedure gevolgd kan worden.

5 In de R.O. bij de overwegingen van het DB met betrekking tot de vrijstelling wordt op pagina 8 en 14 vermeld dat de begane grond de huidige maatschappelijke bestemming grotendeels behouden wordt. Dit is niet juist. De huidige daartoe bestemde oppervlakte bedraagt 225 vierkante meter. Deze oppervlakte zal volgens het plan worden beperkt tot 96 vierkante meter. Dit het gevolg van het aanbrengen van een aantal voorzieningen waaronder de liftschaft en -installatie voor de ondergrondse garage.

Met de opmerking in de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat de begane grond de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' zal behouden. Er zal daar geen

sprake zijn van overige bestemmingen. Op de begane grond worden enkele noodzakelijke voorzieningen aangebracht. De overige ruimte is bestemd voor de bestemming "Maatschappelijke doeleinden".

6 Op pagina 15 van de RO wordt gezegd dat in de situering (van de balkons aan de achterzijde van de nieuwbouw) ook aansluiting wordt gezocht bij de reeds aanwezige lager of hoger gelegen balkons aan de achterzijde van de woningen. Dit aspect wordt daar niet nader geadstrueerd. Van zodanige aansluiting blijkt in het geheel niets. *Met aansluiting wordt bedoeld dat er ook balkons in nagenoeg dezelfde uitvoering als de belendende panden worden aangebracht in de achtergevel van het nieuwe gebouw.*

7 Op pagina 21 van de RO wordt vermeld dat de tuin grotendeels is verhard, zodat de kans dat er natuurwaarden in het geding zijn zeer klein wordt geacht. Dit is onjuist. De vorige gebruikers van het in het geding zijnde erf hebben er een plantentuin aangelegd met een klein grasveld en een vijver. *De plantentuin met vijver kunnen niet worden aangemerkt als natuurwaarden als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening.*

8 Door het plaatsen van een hoge muur aan de achterzijde van het op te richten gebouw zal kokervorming plaatsvinden. Dit zal leiden tot onaanvaardbare geluidsoverlast voor de omwonenden. *In de Wet Geluidhinder wordt bepaald wanneer er sprake is van geluidsoverlast. Hiermee wordt rekening gehouden bij het opstellen van een bestemmingsplan en de gebouwen die er worden gebouwd. (De achtergevel van het gebouw is niet vlak uitgevoerd door het aanbrengen van balkons, ramen en deuren. Hierdoor zal het geluid eerder worden geabsorbeerd dan dat het wordt teruggekaatst).*

9 Te verwachten valt dat de onder 8 vermelde hinder zodanig zal zijn dat zij volgens de maatstaven genoemd in art. 5:37 lid 1 burgerlijk Wetboek als onrechtmatig moet worden gekwalificeerd. *De hoogte van het gebouw is in overeenstemming met het bestemmingsplan, hierdoor is er geen sprake van onrechtmatige besluitvorming en onrechtmatig handelen.*

10 Door het volgens het aan de orde zijnde plan op te richten gebouw zullen, zoals hiervoor onder 3 is vermeld, de ruitvormige openingen in de muur van het gebouw Hondecoeterstraat 6-8 worden afgedekt. Hierdoor zullen lucht en licht en uitzicht van de bewoners worden ontnomen, wat naar de maatstaven van artikel 5:37 BW onrechtmatig is. *Volgens het bestemmingsplan is de maximale bouwdiepte 15 meter. De zijgevel van het pand Hondecoeterstraat 6-8 zou bij een ander bouwplan met dezelfde bouwdiepte ook worden afgedekt. In het stadsdeel zijn er nagenoeg alleen gesloten bouwblokken, die het daglicht en uitzicht op de één of andere manier belemmeren. Dit zijn geen toetsingscriteria volgens het Bouwbesluit.*

11 Afgezien van het geen onder 8 is vermeld zal ook aan de bewoners van andere omliggende gebouwen aan de Hondecoeter- Wouwerman- en de Nicolaas Maestraat licht en uitzicht worden ontnomen op een wijze die onrechtmatig is naar de maatstaven van art. 5:37 lid 1 BW. *Zie hetgeen vermeld staat onder punt 10.*

12 In het besluit van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Goudsmid met dagtekening 25 november 2008, wordt dat het besluit ertoe strekt in te stemmen met het volgen van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke Ordening. Deze wet is echter met ingang van 1 juli 2008 vervangen door de Wet ruimtelijke ordening. Niet blijkt dat zich een geval voordoet waarin het bestuur van de Deelraad op grond van artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening ontheffing kan verlenen van het bestemmingsplan. Met name is niet gebleken dat zich een geval voordoet zoals vermeld in art. 4.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. *Op het moment van indienen van de aanvraag om bouwvergunning was nieuwe Wet ruimtelijke ordening nog niet van kracht. De vrijstelling wordt*

getoetst aan de Wet op de Ruimtelijke Ordening, die op het moment van indiening van de bouwaanvraag van kracht was.

13 Omwonenden zullen geluidsoverlast hebben van optrekkende, afremmende en stationair draaiende auto's, omdat de inrit van de parkeergarage van de nieuwbouw aan de Hondecoeterstraat is gelegen.

Geluidsoverlast is niet ondenkbaar maar is inherent aan een parkeergarage. Het bestuur voert een beleid om bij nieuwbouwprojecten de auto 's van de straat onder de gebouwen te brengen.

14 Het DB is niet in het geheel verplicht de vrijstelling om de benodigde en gevraagde vrijstelling te verlenen. Het betreft hier een beleidsvrijheid en als een hele buurt (338 personen) met goede argumenten fel tegen een a-cultureel patserig projectontwikkelaarsplan is gekant, dan zou een afwijzing van de vrijstelling alleen al vanuit een oogpunt van democratie wenselijk en logisch zijn.

Het bouwplan houdt in het realiseren van 8 woningen en een parkeergarage. Het DB heeft de aanvraag en het verzoek om vrijstelling op deze gronden beoordeeld, er worden woningen gebouwd en de parkeerdruk wordt van de straat afgehaald.

15 Wij voorzien bij de uitvoering van het bouwplan een sterke intensivering van het verkeer in de straat hetgeen gevaarlijke situaties met zich mee kan brengen voor schoolgaande kinderen in de buurt van het bouwplan. Ook het aantal parkeerplaatsen zal verminderen tijdens de bouw, wat gevaar kan opleveren bij het brengen en ophalen van schoolgaande kinderen.

Voordat met de eventuele bouw wordt begonnen zal de aannemer van het bouwwerk een bouwveiligheidsplan moeten opstellen. Het verkeer is onderdeel van een dergelijk plan.

16 Er is geen studie bij de stukken toegevoegd waar de bezonning van zowel de huidige als de voorgenomen situatie uit blijkt.

Er is een bezonningsstudie gemaakt. Hier uit volgt dat de negatieve gevolgen van het gebouw minimaal zijn voor de naburige panden.

17 Elke aanvraag moet getoetst worden aan toekomstig beleid.

Een aanvraag moet worden getoetst aan het geldende beleid (bestemmingsplan). In dit geval dient eerst een ontheffing verleend te worden wegens strijd met het vigerende bestemmingsplan (voor wat betreft de wijziging van het gebruik).

Als er dan al een (nieuw) ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou liggen, ontstaat nadat de ontheffing is verleend een aanhoudingsplicht op grond van artikel 50 van de Woningwet. Slechts indien het bouwplan niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan kan die aanhouding vervolgens doorbroken worden op grond van dat zelfde artikel 50 Woningwet. Indien het bouwplan in strijd zou zijn met het ontwerpbestemmingsplan dient het bouwplan aangehouden te worden.

In dit geval is nog geen sprake van een ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage ligt. Er is slechts sprake van een keuzenotitie, die nog uitgewerkt dient te worden in een ontwerpbestemmingsplan. Er is dan ook nog geen sprake van het zogenaamde anticiperen op toekomstig beleid in een nieuw bestemmingsplan.

18 Ten onrechte heeft de Welstand de reeds aanwezige bebouwing, zowel qua volume als uitstraling en bouwkundige elementen, niet op haar juiste waarde geschat. Het had derhalve op de weg van het DB gelegen om het advies niet op te volgen maar zelf een goed overwogen standpunt in te nemen.

Hoewel het Dagelijks Bestuur niet aan het welstandsadvies gebonden is, mag het aan het welstandsadvies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. Het overnemen van het welstandsadvies behoeft in de regel geen nadere toelichting, tenzij een tegen advies wordt overgelegd van een andere deskundig te achten persoon of instantie. Dit is slechts anders, indien het welstandsadvies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het Dagelijks Bestuur het niet - of niet zonder meer - aan zijn oordeel omtrent de welstand ten grondslag had mogen leggen. Niet gebleken is dat het welstandsadvies onzorgvuldig tot stand is gekomen. Voorts hebben omwonenden geen tegenadvies overgelegd van een andere

deskundige persoon of instantie. Het Dagelijks Bestuur heeft het positieve advies van de welstandscommissie dan ook in redelijkheid aan zijn welstandsbeoordeling ten grondslag kunnen leggen. Gelet daarop mocht het Dagelijks Bestuur tot het oordeel komen dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het DB is van mening met de bouw van nieuwe woningen, het behoud van de maatschappelijke bestemming op de begane grond en het wegnemen van de parkeerdruk in de straat, een weloverwogen besluit te hebben genomen.

19 In de eerste plaats is het dubieus te noemen dat de aanvraag van de aanvrager zelf uitgaat van 5 woningen met parkeergarage, terwijl de tekeningen en alle andere gepubliceerde stukken uitgaan van 8 woningen en een parkeergarage.

Een aanvraag om bouwvergunning bestaat uit een aanvraagformulier en bij behorende bouwtekeningen en overige gegevens en bescheiden, als bedoeld in artikel 4 van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning. Uit de bouwtekeningen, die onderdeel uitmaken van de aanvraag om bouwvergunning, valt duidelijk op te maken om hoeveel woningen het gaat. In het besluit komt te staan voor hoeveel woningen het DB de bouwvergunning wordt verleend.

Er is sprake van een civielrechtelijke belemmering omdat de bouw in strijd is met het bepaalde in artikel 5:50 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek. Slechts om deze reden al kunt u geen vrijstelling verlenen.

Met het voorgenomen bouwplan zullen de bewoners van het naburige pand niet onredelijk gehinderd worden. Zij zijn voor hun daglichttoetreding immers niet (uitsluitend) afhankelijk van de openingen in de ruitvorm in de zijgevel. Er is dan ook geen sprake van onredelijke hinder in de zin van artikel 5:50 lid 4 Burgerlijk Wetboek. De bepaling ex artikel 5:50 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek heeft het oog op verjaring van de vordering tot wegneming van ongeoorloofd aangebrachte openingen (binnen 2 meter van de grenslijn van het erf). Geen verzet daartegen gedurende 20 jaar heeft extinctieve verjaring tot gevolg (artikel 3:306 en 3:314 BW). Er is geen sprake van verkrijgende verjaring.

20 Met betrekking tot de in de gepubliceerde ruimtelijke onderbouwing van 10 november 2008 is het plan beoordeeld aan de hand van een tekening met nummer 13-2493 gewijzigd op 15 augustus 2008, terwijl de tekening die ter inzage ligt c.q. heeft gelegen gedurende de periode dat men op grond van 3: 15 A wb zienswijzen kon indienen, de datum van 28 november 2008 heeft. Vast staat dat de tekening van 15 augustus 2008 niet openbaar is gemaakt.

De tekening van 15 augustus 2008, waar naar verwezen wordt is achterhaald, doordat het bouwplan op verzoek van o.a. de Welstandscommissie diverse malen is gewijzigd, gedurende de behandeling. De ruimtelijke onderbouwing is niet gewijzigd.

21 In de ruimtelijke onderbouwing staat dat het bouwplan het speerpunt cultuurhistorie en archeologie' niet raakt. Onduidelijk is of er onderzoek is geweest. Is er een archeologisch rapport dat is opgesteld door een gekwalificeerde archeologisch bedrijf volgens de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie? *Een onderzoek was niet nodig omdat het bouwplan het speerpunt niet raakt volgens de archeologische waardenkaart*