

Vereniging Beethovenstraat/Parnassusweg
Henriëtte Bosmansstraat 53 1077 XG Amsterdam
www.irenebuurt.nl

Dagelijks Bestuur stadsdeel Zuideramstel
t.a.v. de afdeling Juridische Zaken
Postbus 74019
1070 BA Amsterdam

Betreft: bezwaarschrift bouwvergunning BVG/0077/10 (reclameuiting CitizenM)

Amsterdam, 11 april 2010

Geacht college,

Hierbij maken wij bezwaar tegen uw besluit van 10 maart 2010, waarbij bouwvergunning is verleend voor het plaatsen van reclame aan de zijgevel (westgevel) van het gebouw Prinses Irenestraat 30.

Ernstige hinder

Het gaat hier om een logo dat is beoogd op de westzijde van de vijfde (hoogste) bouwlaag van het CitizenM Hotel, vergelijkbaar met het huidige logo aan de oostgevel, dat naar de Beethovenstraat is gericht. Het logo aan de oostgevel zorgt door de lichtsterkte en de kleurstelling voor ernstige hinder op de vijfde en zesde etages van het tegenoverliggende flatgebouw, de Princesseflat. De flatbewoners die hier last van hebben, hebben hierover tot nu toe tevergeefs geklaagd bij de exploitant van het hotel. Wij zijn tegenstander van dergelijke reclameuitingen in onze buurt. Ook een logo aan de westzijde zal ernstige hinder veroorzaken en tot problemen leiden. In het navolgende lichten wij dit nader toe.

Bomen; kwaliteit van de openbare ruimte

Voor de westgevel van het hotel staan twee prachtige bomen die tot de dakrand reiken en die de bouw van het hotel hebben overleefd dankzij veel zorg (lichte snoei voorafgaande aan de bouw van het hotel onder begeleiding van boomspecialist Copijn en bescherming van de stammen met planken). Het zicht op deze bomen en de kwaliteit van de openbare ruimte ter plaatse zal worden verstoord door het felrode licht van het logo dat door de takken van de bomen heen zal schijnen. Ook is denkbaar dat de exploitant van het hotel het stadsdeel zal verzoeken één van de bomen in te korten of te kappen om de zichtbaarheid van het logo te vergroten of dat bij de plaatsing van het logo illegaal takken worden verwijderd of beschadigd. De bomen zijn nu nog niet vol in blad, maar als zij vol in blad staan, bedekken zij vrijwel de gehele gevel. Een foto van 14 mei 2009 voegen wij ten bewijze bij. Aantasting van de bomen lijkt ons ongewenst. Er zijn ook andere manieren om het gebouw van CitizenM beter herkenbaar te maken, bijvoorbeeld door goede bewegwijzering voor de reizigers die met de trein op station Zuid aankomen. Deze ontbreekt nu, waardoor veel gasten van het hotel die uit het station komen, in de Prinses Irenestraat de verkeerde kant oplopen. Dit is eenvoudig te verhelpen door het plaatsen van enkele bordjes aan lantaarnpalen.

Welstandsnota Zuideramstel

De opdringerige gevelreclame die het bouwplan behelst, is volgens ons ook in strijd met de geldende Welstandsnota Zuideramstel van 15 december 2009. Hierin is immers benadrukt dat het karakter van de buurt als een intiem, groen wooneiland temidden van hoge stedelijkheid behouden moet blijven. Dit betekent dat ongewenste invloed die uitgaat van lichtreclame moet worden voorkomen. Ook de helderheid van de begrenzings van het gebied tegenover de Zuidas moet volgens de Welstandsnota Zuideramstel behouden blijven. De gevelreclames op kantoren in de Zuidas veroorzaken veel ergernis en klachten. Uitbreiding van deze reclameuitingen naar onze woonbuurt dient te worden voorkomen. In de Welstandsnota Zuideramstel is verder opgenomen dat het kleurgebruik in onze buurt rustig moet worden gehouden: gebruik van wit of aardkleuren. Geen signaal- of primaire kleuren, tenzij origineel. Reclame die qua kleurstelling afbreuk doet aan de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals hier het geval is, moet volgens de Welstandsnota Zuideramstel als niet toelaatbare reclame worden aangemerkt. Gezien het vorenstaande zijn wij van mening dat het hier gaat om een bouwwerk waarvan het uiterlijk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Gelet hierop had u de bouwvergunning moeten weigeren (artikel 44 Woningwet).

Commissie voor Welstand en Monumenten

In het besluit is vermeld dat de Commissie voor Welstand en Monumenten op 11 februari 2010 heeft geadviseerd dat het bouwplan in overeenstemming is met de Welstandsnota Zuideramstel en voldoet aan redelijke eisen van welstand en dat u van oordeel bent dat dit advies inhoudelijk consistent is en een deugdelijke motivering bevat. Wij hebben in de ter inzage gelegde stukken tevergeefs naar dit advies gezocht. Volgens ons is slechts sprake van een stempeladvies, dus zonder enige motivering. U kunt niet volstaan met een verwijzing naar dit "advies". Ter motivering van een besluit of een onderdeel daarvan kan immers alleen worden volstaan met een verwijzing naar een uitgebracht advies, indien het advies zelf de motivering bevat en van het advies kennis is of wordt gegeven (artikel 3:49 Awb).

Strijd met bestemmingsplan

Voorts zijn wij van mening dat u ten onrechte heeft overwogen dat het bouwplan in overeenstemming met het bestemmingsplan is. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Uitbreidingsplan Zuider Amstelkanaal (deel 1). Het bouwwerk steekt immers 16 centimeter uit de gevel. Deze gevel staat op de uiterste grens van het gebied dat in genoemd bestemmingsplan als terrein voor gebouwen of inrichtingen van bijzondere aard is bestemd. NB: delen van de gevel, te weten de horizontale randen ter hoogte van de vloeren en plafonds van de verdiepingen, steken ongeveer 20 centimeter uit en zijn volgens ons ook in strijd met het geldende bestemmingsplan. De groenstrook naast de gevel is in het bestemmingsplan bestemd tot park en plantsoen. Het bouwwerk zal zich boven deze tot park en plantsoen bestemde gronden bevinden. Op grond van artikel 11 van het bestemmingsplan mogen op de gronden bestemd tot park en plantsoen slechts gebouwen en kunstwerken worden opgericht, welke naar het oordeel van B en W in verband met de bestemming van elk dier gronden nodig zijn. De onderhavige reclameuiting is niet nodig in verband met de bestemming park en plantsoen. Ook wanneer een bouwwerk wordt opgericht boven (en niet op) de grond die een andere bestemming heeft, is sprake van strijdigheid met de bestemming en verboden gebruik. Zie onder meer Rb. Den Haag 16 oktober 2007, AWB 07/548 WOW44, LJN BD0018.

Gelet hierop gaat het hier om bouwen in strijd met het geldende bestemmingsplan en met de eisen die krachtens zodanig plan zijn gesteld en had de bouwvergunning ook daarom moeten worden geweigerd (artikel 44 Woningwet).

Ontheffing niet mogelijk

Artikel 3.23 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat burgemeester en wethouders ten behoeve van bij of krachtens algemene maatregel van bestuur aan te geven gevallen ontheffing kunnen verlenen van een bestemmingsplan. Deze mogelijkheid doet zich hier volgens ons niet voor.

De reclame is te beschouwen als een uitbreiding van een ander gebouw als bedoeld in artikel 4.1.1 lid 1 aanhef en onder b van het Besluit ruimtelijke ordening. Ingevolge dit artikel komt voor de toepassing van artikel 3.23 lid 1 Wro in aanmerking, een uitbreiding van of een bijgebouw bij een ander gebouw mits het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt met meer dan 50% wordt overschreden.

Artikel 20 lid 1 aanhef en onder 3° van het tot 1 juli 2008 geldende Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 kende een gelijklopende regeling. In de toelichting op artikel 4.1.1 lid 1 aanhef en onder b Besluit ruimtelijke ordening is niet vermeld dat een verandering van de geldende praktijk is beoogd. Gelet hierop is de jurisprudentie met betrekking tot artikel 20 lid 1 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 ook van toepassing op artikel 4.1.1 lid 1 aanhef en onder b Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent volgens ons dat een ontheffing alleen kan worden verleend wanneer het aansluitend terrein waarop het bouwplan is gesitueerd, een terrein is dat op grond van het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt. Dat kan een op de kaart van het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak zijn, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten of een begrensd bouwperceel, waarop een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woongebouw of een ander gebouw moet dus gerealiseerd worden binnen dergelijke ten behoeve van bebouwing begrensde gronden. Anders kan geen vrijstelling/ontheffing worden verleend.

Zie:

- ABRvS 27 september 2006, nr. 200600002/1, AB 2007, 61 m.nt. A.A.J. de Gier;
- Rb. Haarlem 23 april 2009, AWB 08/4384, LJN BI2747.

Het onderhavige bouwplan is gesitueerd buiten de bebouwingsgrens van het terrein dat ingevolge het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Zuider Amstelkanaal (deel 1) voor gebouwen of inrichtingen van bijzondere aard is bestemd en kan worden beschouwd als uitbreiding van het ter plaatse aanwezige hotel. Ingevolge de planvoorschriften mogen op de gronden bestemd tot park en plantsoen slechts gebouwen en kunstwerken worden opgericht, welke naar het oordeel van B en W in verband met de bestemming van elk dier gronden nodig zijn. Deze uitzonderingsmogelijkheid is niet van toepassing. Gelet hierop moet worden geconcludeerd dat ingevolge het bestemmingsplan op het terrein waarop het bouwplan betrekking heeft, geen bebouwing als bedoeld in artikel 4.1.1 lid 1 aanhef en onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is toegelaten en dat het bouwplan dus niet is gesitueerd op aansluitend terrein als bedoeld in dit artikel. Het verlenen van ontheffing is dan ook niet mogelijk.

Conclusie

Wij verzoeken u onze bezwaren gegrond te verklaren, het bestreden besluit te herroepen en de gevraagde vergunning te weigeren, met vergoeding van onze kosten in de bezwaarprocedure.

Hoogachtend,

J. Shaya,
voorzitter

D. van Mourik,
penningmeester



Foto 14 mei 2009