

**AANGETEKEND**

Gemeenteraad van Amsterdam  
Postbus 202  
1000 AE Amsterdam

**CC:** j.rozema@amsterdam.nl

**Hemwood**

Keizersgracht 477  
1017 DL Amsterdam

mr. K.L. Markerink  
Advocaat  
T +31 (0)20 305 01 20  
E karin@hemwood.nl

Amsterdam, 7 september 2022

Onze referentie : KM/20171820  
Betreft : Verzoek toepassing 6:19 Awb inzake BP Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens cliënte, de Makelaarsvereniging van Amsterdam, verzoek ik u vriendelijk een omissie in het door u op 13 juli 2022 vastgestelde bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022 (hierna Bestemmingsplan) te herstellen.

- 1.1. Het gaat om het volgende.
- 1.2. Op verzoek van cliënte heeft de gemeenteraad een aanvullende planregel in het Bestemmingsplan opgenomen om ervoor te zorgen dat – naast de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het Bestemmingsplan voor de Frans van Mierisstraat 59 biedt – in ieder geval óók de op 15 april 2020 verleende omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunning) op juiste wijze in het Bestemmingsplan is verwerkt. In het ontwerpbestemmingsplan was met deze omgevingsvergunning namelijk per abuis geen rekening gehouden.
- 1.3. De reden dat cliënte desondanks dit verzoek indient, is vanwege de omstandigheid dat de formulering van de planregel abusievelijk geen juiste weergave is van voormelde bedoeling van partijen.
- 1.4. Het gaat om artikel 45:  
  
*“In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt dat voor het adres Frans van Mierisstraat 59 het bouwen en gebruik van gronden en bouwwerken is toegestaan conform de op 15 april 2020 afgegeven omgevingsvergunning met kenmerk OLO 2487097.”*
- 1.5. De woorden ‘in afwijking van’ zouden zodanig kunnen worden geïnterpreteerd dat het planologisch regime op de Frans van Mierisstraat 59 uitsluitend wordt gevormd door de Omgevingsvergunning. De bedoeling is evenwel geweest dat:



- a. de bestemming Gemengd-4 (en overige toepasselijke dubbelbestemmingen) het planologische regime vormt, en
  - b. daarnaast – in aanvulling op Gemengd-4 - is geborgd dat de uitvoering van de Omgevingsvergunning is toegestaan.
- 1.6. De bedoeling dat het regime van de bestemming Gemengd-4 op de Frans van Mierisstraat 59 van toepassing zou blijven, blijkt uit de omstandigheid dat de bestemming Gemengd-4 onverkort van toepassing was in het bestemmingsplan dat het college van B&W aan de gemeenteraad ter vaststelling had aangeboden. Artikel 45 is 'slechts' op het laatste moment aan de planregels toegevoegd omdat bleek dat – ondanks de bedoelingen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen<sup>1</sup> - de Omgevingsvergunning toch nog niet correct in het – ter vaststelling aangeboden - bestemmingsplan was verwerkt.<sup>2</sup>
- 1.7. Gelet op voorgaande verzoek ik u namens cliënte – bij voorkeur via toepassing van artikel 6:19 Awb - tot aanpassing van artikel 45 over te gaan (namelijk door de woorden 'in afwijking van' te wijzigen in 'in aanvulling op').
- 1.8. Zekerheidshalve heeft cliënte op dit punt beroep ingesteld bij de Raad van State. U treft het beroepschrift in **bijlage 3**.

Met vriendelijke groet,

Karin Markerink

### Bijlagen

1. Uitsnede nota zienswijze, beantwoording deel zienswijze Frans van Mierisstraat 59 (zie **bijlage 1**)
2. Amendement t.b.v. Frans van Mierisstraat 59 (zie **bijlage 2**)
3. Beroepschrift d.d. 7 september 2022

---

<sup>1</sup> Zie **bijlage 1**.

<sup>2</sup> Zie het amendement van de gemeenteraad in **bijlage 2**.



## **BIJLAGE 1**



**Gemeente  
Amsterdam**

Versie concept  
Mei 2022

## **Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022 en Besluit hogere waarden**

### **Colofon**

Opdrachtgever  
Opdrachtgever  
Datum

Grond en Ontwikkeling  
Ruimte & Duurzaamheid  
Juni 2022

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022 en  
Besluit hogere waarden

#### 8. Kernwaarden Museumplein en leemveld

Zowel het Museumplein als het Leemveld behoren tot de evenementenlocatie Museumplein.

#### 9. Milieuvervuiling en lawaaioverlast

Bij het verlenen van een evenementenvergunning wordt ook gekeken naar de meest milieuvriendelijke wijze waarop evenementen opgebouwd kunnen worden. Ook geluidoverlast wordt bij een dergelijke vergunning betrokken.

De frequenties van de evenementen zijn bepaald door het gemeentelijke geluidbeleid (Geluidsbeleid voor evenementen in Amsterdam – beleidsregel, 2018).

*Aanpassing bestemmingsplan*

Nee.

## 2.9 Reclamant 9

*Samenvatting*

Reclamant is gevestigd aan de Frans van Mierisstraat 59 te Amsterdam. Op basis van de afgegeven omgevingsvergunning voor bouwen voor dit perceel, is reclamant momenteel alle zaken aan het voorbereiden om in Q3 van 2022 te kunnen starten met de verbouw van het pand. Die verbouw ziet er o.a. in dat het verouderde pand volledig wordt gemoderniseerd, dat er een collegeruimte voor de lokale makelaars wordt gecreëerd en dat op de verdiepingen woningen worden gerealiseerd.

Reclamant constateert dat het perceel aan de Frans van Mierisstraat 59 te Amsterdam niet in een correcte regeling voor de ter plaatse vergunde bouwplannen voorziet. Reclamant draagt daarbij het volgende aan:

- het op 24 januari 2019 vastgestelde 'postzegel' bestemmingsplan, specifiek voor haar verbouwingsplannen, is niet, dan wel niet correct in het OBP verwerkt (bestemmingsplan 'Frans van Mierisstraat 59');
- de op 15 april 2020 afgegeven vergunning voor bouwen en afwijken van het bestemmingsplan is niet, dan wel niet correct in het OBP verwerkt (OLO 2487097); op hoofdlijnen zijn de volgende onderdelen niet of althans niet voldoende verwerkt:
  - de te realiseren kelder met wolfskuil, trap en koekoek ten behoeve van de collegeruimte;
  - de verwijdering van het bestaande bijgebouw achterin de tuin, ter vervanging van de aanbouw ter vergroting van de begane grond;
  - de vergaderruimte van de directie van de makelaarsvereniging op de eerste verdieping;
  - de te realiseren balkons en dakterrassen (op uitbouw en op dak hoofdgebouw) bij de woningen;
  - de opbouw op het hoofdgebouw ten behoeve van de te realiseren woningen op de bovenste verdieping van het hoofdgebouw.

*Reactie gemeente*

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022 en  
Besluit hogere waarden

De locatie van Reclamant is in het ontwerpbestemmingsplan niet volledig juist ingetekend. Het vast te stellen bestemmingsplan wordt hierop aangepast. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de vergunning zoals afgegeven op 15 april 2020 verwerkt. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wensen die de gebruiker vergund heeft gekregen.

#### *Aanpassing bestemmingsplan*

Ja, de vergunning van 15 april 2020 wordt in de regels en verbeelding verwerkt.

## **2.10 Reclamant 10**

### *Samenvatting*

Reclamant geeft aan dat er voor het ophogen van het pand aan de Johannes Vermeerstraat 85 te Amsterdam een vergunning verleend is en dat deze in het ontwerpbestemmingsplan onder het overgangsrecht is gebracht. In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van het genoemde perceel bepaald dat de bouwhoogte van het pand 18 meter en de goothoogte 15 meter is. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan heeft het pand een maximale bouwhoogte van 14 meter.

Reclamant schetst een aantal feiten waarbij de conclusie is dat reclamant een vergunning heeft gekregen voor opbouw met een maximum bouwhoogte van 17 meter.

Doordat de bouwhoogte wordt teruggebracht naar 14 meter zijn volgens reclamant de vergunde dakopbouwen, die op grond van het vorige bestemmingsplan legaal waren, niet meer positief bestemd. Uit de plantoelichting volgt dat extra bouwlagen mogelijk zijn, maar dat het ophogen van een pand altijd maatwerk is, aldus reclamant. Een extra bouwlaag moet het oorspronkelijke ontwerp versterken en zich op een natuurlijke wijze in de straatwand voegen. De manier waarop dit kan worden bereikt is voor elk pand weer anders. Om die reden is het niet wenselijk om een generieke regeling in het bestemmingsplan op te nemen voor het toevoegen van een extra bouwlaag op de betreffende panden. Als een initiatiefnemer op een van deze panden een extra bouwlaag wil toevoegen, dan heeft het de voorkeur om zo'n aanvraag via een buitenplanse afwijking te vergunnen. Op die manier kunnen er maatwerkvoorschriften worden gesteld. En kan een aanvraag ook makkelijker geweigerd worden als niet wordt voldaan aan de maatwerkvoorschriften.

Bovenstaande afweging heeft ertoe geleid dat in het bestemmingsplan het volgende is geregeld voor de goot- en bouwhoogtes.

- In beginsel wordt voor alle panden de bestaande bouwhoogte als maximaal toegestane bouwhoogte vastgelegd;
- Voor een aantal panden die lager zijn dan de naastgelegen panden is onderzocht of een hogere bouwhoogte kan worden vastgelegd. Voorwaarde is dat een hogere bouwmassa stedenbouwkundig verantwoord is in te passen en de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. De uitkomst van dit onderzoek is er in het nieuwe bestemmingsplan nergens een hogere bouwhoogte wordt vastgelegd.
- Voor de panden waarbij uit het bovengenoemde onderzoek volgt dat er een extra bouwlaag denkbaar is, kan een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan worden



## **BIJLAGE 2**



## Amendement

Datum raadsvergadering	13 juli 2022
Ingekomen onder nummer	283
Status	<b>Status</b>
Onderwerp	Amendement van het lid Schmit inzake correct tekenen van de bestemming Frans van Mierisstraat 59 in het bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt

### Onderwerp

Correct tekenen van de bestemming Frans van Mierisstraat 59 in het bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt

### Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over Vaststellen bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022.

Overwegende dat:

- De raad het bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt zal vaststellen;
- Frans van Mierisstraat 59 wordt bestemd in dit bestemmingsplan;
- De eigenaren van Frans van Mierisstraat 59 vergunningen hebben om hun pand te verbouwen en te verduurzamen;
- Deze verbouwing niet is opgenomen waardoor de bestemming van het pand foutief is;
- In de zienswijze door de gemeente is erkend dat de bestemming foutief is en is toegezegd om deze te wijzigen;
- De wijziging in het huidige bestemmingsplan niet is opgenomen

### Besluit:

“Aan hoofdstuk 3 een nieuw artikel 45 toe te voegen – onder vernumming van artikel 45-46 naar 46-47:

‘Artikel 45. Overige regels



In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt dat voor het adres Frans van Mierisstraat 59 het bouwen en gebruik van gronden en bouwwerken is toegestaan conform de op 15 april 2020 afgegeven omgevingsvergunning met kenmerk OLO 2487097.' "

## **Indiener**

E.W. Schmit



## **BIJLAGE 3**

**AANGETEKEND**

Raad van State  
Afdeling Bestuursrechtspraak  
Postbus 20019  
2500 EA Den Haag

**Hemwood**

Keizersgracht 477  
1017 DL Amsterdam

mr. K.L. Markerink  
Advocaat  
T +31 (0)20 305 01 20  
E [karin@hemwood.nl](mailto:karin@hemwood.nl)

Amsterdam, 7 september 2022

Griffierecht graag via rekening courant

Onze referentie : KM/20171820  
Betreft : Beroep tegen BP Museumkwartier en Valeriusbuurt 2022 (gemeente Amsterdam)

Geachte Staatsraden,

Namens cliënte, de Makelaarsvereniging van Amsterdam, gevestigd aan de Frans van Mierisstraat 59 te Amsterdam, stel ik beroep in tegen het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt 2022 (hierna: Bestemmingsplan), vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 13 juli 2022, zie publicatie en de gerectificeerde publicatie in **bijlage 1**.

**1. Toelichting beroep**

1.1. Op verzoek van cliënte heeft de gemeenteraad een aanvullende planregel in het Bestemmingsplan opgenomen om ervoor te zorgen dat – naast de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het Bestemmingsplan voor de Frans van Mierisstraat 59 biedt – in ieder geval óók de op 15 april 2020 verleende omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunning) op juiste wijze in het Bestemmingsplan is verwerkt. In het ontwerpbestemmingsplan was met deze omgevingsvergunning namelijk per abuis geen rekening gehouden.

1.2. De reden dat cliënte desondanks beroep instelt, is vanwege de omstandigheid dat de formulering van de planregel abusievelijk geen juiste weergave is van voormelde bedoeling van partijen.

1.3. Het gaat om artikel 45:

*"In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt dat voor het adres Frans van Mierisstraat 59 het bouwen en gebruik van gronden en bouwwerken is toegestaan conform de op 15 april 2020 afgegeven omgevingsvergunning met kenmerk OLO 2487097."*

1.4. De woorden *'in afwijking van'* zou zodanig kunnen worden geïnterpreteerd dat het planologisch regime op de Frans van Mierisstraat 59 uitsluitend wordt gevormd door de Omgevingsvergunning. De bedoeling is evenwel geweest dat:



- a. de bestemming Gemengd-4 (en overige toepasselijke dubbelbestemmingen) het planologische regime vormt, en
  - b. daarnaast, in aanvulling op Gemengd-4, is geborgd dat de uitvoering van de Omgevingsvergunning is toegestaan.
- 1.5. De bedoeling dat het regime van de bestemming Gemengd-4 op de Frans van Mierisstraat 59 van toepassing zou blijven, blijkt uit de omstandigheid dat de bestemming Gemengd-4 onverkort van toepassing was in het bestemmingsplan dat het college van B&W aan de gemeenteraad ter vaststelling had aangeboden. Artikel 45 is op het laatste moment aan de planregels toegevoegd omdat bleek dat – ondanks de bedoelingen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen<sup>1</sup> - de Omgevingsvergunning toch nog niet correct in het – ter vaststelling aangeboden - bestemmingsplan was verwerkt.<sup>2</sup>
- 1.6. Gelet op voorgaande verzoek ik u namens cliënte het beroep gegrond te verklaren en de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen artikel 45 conform de bedoeling van partijen aan te passen (bestuurlijke lus), dan wel ambtshalve tot aanpassing van dit artikel over te gaan (namelijk door de woorden 'in afwijking van' te wijzigen in 'in aanvulling op').
- 1.7. Tot slot ter informatie. Tegelijkertijd met de verzending van dit beroepschrift heeft cliënte de gemeenteraad verzocht artikel 45 conform de bedoeling van partijen aan te passen. U treft het verzoek in **bijlage 4**.

Met vriendelijke groet,

Karin Markerink

#### **Bijlagen**

1. Publicaties vastgesteld bestemmingsplan (Gmb 2022-337477 en Gmb 2022-365867)
2. Uitsnede nota zienswijze, beantwoording deel zienswijze Frans van Mierisstraat 59
3. Amendement t.b.v. Frans van Mierisstraat 59
4. Verzoek van 7 september 2022 aan gemeenteraad tot herstel van artikel 45

---

<sup>1</sup> Zie **bijlage 2**.

<sup>2</sup> Zie het amendement van de gemeenteraad in **bijlage 3**.