



**Gemeente
Amsterdam**

Nota van beantwoording zienswijzen
omgevingsvergunning Buitenveer 25 Weesp



1. Algemeen

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben vanaf 15 augustus 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn binnen deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerpbesluit naar voren te brengen bij de gemeente. Tijdens die periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in deze Nota zienswijzen.

2. Zienswijze 1

2.1 Vier bouwlagen

Bij de bouw van het ING-gebouw was er eerst ook sprake van 4 bouwlagen, maar deze zijn vanwege bezonnings- en privacyaspecten uiteindelijk ook aangepast naar 3 bouwlagen. Bij dit nieuwe project zijn er ook nog eens veel ramen toegevoegd die uitkijken op nabijgelegen woningen.

Antwoord: Het bouwplan is vanwege de ligging op een prominente plek in de overgang van het kleinschalige Buitenveer en de binnenstad en de grootschalige Prinses Irenelaan en het van Houtencomplex, een aantal keren behandeld in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Deze verschillen in schaal en karakter komen samen op de hoek. Uiteindelijk is in de CRK-vergadering van 14 september 2022 geconcludeerd dat het ontwerp goed aan sluit op de andere bebouwing. De afstand tussen het bouwplan en de woningen aan de Roskamstraat bedraagt minimaal 26,4 meter. Gelet op deze afstand is een bouwplan dat maximaal bestaat uit drie bouwlagen en een bewoonbare kaplaag aanvaardbaar. Aan het wonen in de verstedelijkte omgeving aan de rand van het centrum van Weesp is een zekere mate van inbreuk op de privacy inherent. Een afstand van 26,4 meter tussen een bouwplan met genoemde bouwhoogte en de bestaande woningen is voor zo'n verstedelijkte omgeving in ieder geval niet als gering aan te merken. Uit een bezonningsstudie (zie bijlage 1) blijkt dat de bezonning van de tuinen en de woningen aan de Roskamstraat niet wezenlijk verandert wanneer de schaduwwerking van het bouwplan wordt vergeleken met de maximale planologische invulling van de huidige bebouwingmogelijkheden die zijn toegestaan op grond van het bestemmingsplan Stedelijk Gebied van de voormalige gemeente Weesp.

2.2 Schade aan pand en tuin door bouwwerkzaamheden

Vanwege de graafwerkzaamheden en waterstand kunnen er scheuren en verzakkingen in nabijgelegen woningen ontstaan. Ook kunnen bomen in nabijgelegen tuinen vanwege de lage waterstand uitdrogen.

Antwoord: De aannemer dient ervoor te zorgen dat scheuren en verzakkingen in nabijgelegen woningen worden voorkomen. Mogelijke schade gedurende de bouw kan verhaald worden op de aannemer. De aannemer heeft hiervoor een CAR-verzekering afgesloten. Ook zal de



Gemeente Amsterdam

aanvrager een bouwveiligheidsplan moeten aanleveren en zal er toezicht worden gehouden door een toezichthouder.

2.3 Verslechteren van het woon- en leefklimaat

Het woon-en leefklimaat zal verslechteren vanwege geluidsoverlast, privacyaspecten en parkeeroverlast.

Antwoord: Niet onderbouwd is hoe het woon- en leefklimaat zou kunnen verslechteren door geluidsoverlast van een woongebouw. Bij de beantwoording van onderdeel 2.1 is gemotiveerd dat er geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de privacy van reclamanten. In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat ruimschoots wordt voldaan aan de uit de geldende Parkeernormennota van de voormalige gemeente Weesp.

2.4 Inrit problemen

De inrit is voor de helft van de gemeente en voor de andere helft aan de aanwonenden. Overpad is verleend om bij de garages te komen. Op de tekeningen is niet te zien wat de breedte is van de inrit. Als de breedte smaller is zullen er problemen ontstaan.

Antwoord: De inrit vanaf het Buitenveer ligt volledig op het kadastrale perceel Weesp B4065 en ligt dus niet deels op het perceel van de gemeente. De breedte van die inrit zal niet worden versmald.

3. **Zienswijze 2**

3.1 Inleiding

Molen 't Haantje is in 1820 in Weesp gebouwd, maar de geschiedenis gaat terug tot in de zeventiende eeuw in Amsterdam. Daar werd de molen in 1663 gebouwd (361 jaar geleden) en pas later (1828) naar Weesp verplaatst, bijna 200 jaar geleden dus. 't Haantje is één van drie windmolens die de stad Weesp nog rijk is, en slechts één van de twee wipstellingmolens van Nederland. Molen 't Haantje vertegenwoordigt daarmee een grote erfgoedwaarde. 't Haantje is aan het begin van deze eeuw grondig gerestaureerd en kan worden gerekend tot de monumentale parels van de stad. Het is met uitstek één van de meest gefotografeerde gebouwen van de stad en een belangrijke ankerpunt voor Weespers en bezoekers van Weesp.

Het behoud van molens is de mogelijkheid tot draaien. Draaien houdt een molen vitaal en zorgt voor minder onderhoud. Vergelijk het met een auto: wie een auto op een parkeerplaats zet, weet dat de auto veel sneller wegroest dan wanneer men ermee rijdt. Voor molens is dat net zo, het kunnen draaien is essentieel voor het voortbestaan van een molen. Ze zijn gemaakt om te draaien. Sinds de grote restauratie doet het 't Haantje dit dan ook regelmatig.

Sterker nog: het regelmatig draaien en open stellen voor publiek is onderdeel van de eisen voor provinciale subsidie. Daarnaast is een draaiende molen een visuele attractie, het maakt het aanzien van de molen nog indrukwekkender.

Sinds halverwege de twintigste eeuw kwam de windvang van molen 't Haantje steeds meer onder druk te staan door de uitbreiding van Weesp. Een paar ingrijpende bouwprojecten in de



Gemeente Amsterdam

omgeving hebben gezorgd voor een sterke verslechtering van de windvang van de molen. Ook de aanplant van veel bomen van de verkeerde soort, bomen die hoger groeien dan stellinghoogte (6,60 meter), hebben veel wind van de molen weggenomen. Dat is het gevolg geweest van onzorgvuldig beleid.

Dat onzorgvuldige beleid is ook onderkend door de gemeenteraad van Weesp die daarom bij de herziening van de bestemmingsplannen in 2012 voor alle drie de molens beschermingszones heeft opgenomen waarin de windvang van de molens is verzekerd via beschermde molenbiotopen. Daarnaast heeft de gemeenteraad van Weesp in 2021 dit beleid nog eens benadrukt door het belang van draaiende molens op te nemen in de Omgevingsvisie Weesp 2050, een visie waarvan de gemeente Amsterdam heeft onderschreven deze te volgen.

Antwoord: Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

3.2 Maaiveldhoogte

In het voorliggende ontwerpbesluit wordt inbreuk gemaakt op de beschermde molenbiotoop. De geprojecteerde bouwhoogten zijn hoger dan wat op grond van de bouwregels in art. 34.4.1 van het bestemmingsplan is toegestaan. U geeft in uw ruimtelijke onderbouwing zelf aan dat bebouwing op 195 meter afstand op grond van de molenbiotoop niet hoger mag worden dan 10,4 meter ten opzichte van het maaiveld bij de molen. De maximale bouwhoogte van het bouwplan is 12,61 meter. Het plan is 2,21 meter te hoog en moet dus worden aangepast. Daarbij komt ook nog dat we twijfels hebben of vanaf dezelfde hoogte wordt gemeten (NAP). De molen staat 0,475 meter lager dan de overzijde. Graag vernemen wij of dit wel of niet is meegenomen. Anders is het verschil nog 0,475 meter groter en moet 2,695 meter worden verlaagd. Dat komt in praktijk neer op 1 verdieping.

Antwoord: In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd waarom een hogere bouwhoogte in dit geval aanvaardbaar wordt geacht. De argumenten die daarvoor worden gebruikt komen aan de orde bij de andere onderdelen van de zienswijze van reclamant. Ten behoeve van de berekening van de maximaal toegestane hoogte van het bouwplan is de AHN geraadpleegd. Derhalve is rekening gehouden met het verschil in maaiveldhoogte van de molen en van het bouwplan.

3.3 Onjuist toepassen afwijkingsbevoegdheid

Verder geeft u aan dat u op grond van het vigerende bestemmingsplan met een omgevingsvergunning kan afwijken van de maximale bebouwingshoogte uit art. 34.4.1 van het bestemmingsplan als de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige beplanting dan wel bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing. Daarbij geldt dan dat de toepassing van de bedoelde afstands- en hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden. Deze redenering is principieel onjuist want dit is niet te herleiden uit de regels in het bestemmingsplan. De regels waar u aan refereert hebben betrekking op het afwijken van dit art. 34.4.1 onder a. Dit is van toepassing op bebouwing binnen 100 m afstand van de molen. Zoals u zelf al aangeeft ligt de nieuwbouw op 195m afstand, waardoor art. 34.4.1 onder a niet van toepassing is.



Antwoord: Bij het verlenen van de omgevingsvergunning van voorliggend bouwplan kan inderdaad geen gebruik worden gemaakt van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan. De juridische basis voor de afwijking wordt daarom gevormd door artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betreft een buitenplanse afwijking waarbij wordt afgeweken van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

3.4 Onjuiste interpretatie afwijkingsbevoegdheid

Daarnaast geeft u een onjuiste interpretatie van dit artikel. Het bevoegd gezag kan dit artikel namelijk toepassen indien de regels van de molenbiotoop de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden. In uw ruimtelijke onderbouwing draait u dit om: 'Gelet op deze combinatie van factoren zal de windvang van de molen niet onevenredig worden geschaad door realisatie van het bouwplan'. Mocht u dit artikel willen toepassen, dan moet u in de ruimtelijke onderbouwing aangeven dat met het toepassen van de bouwregels m.b.t. de molenbiotoop de belangen van de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden worden geschaad. Een onderbouwing hiervan ontbreekt, maar aan een beoordeling daarvan komen wij, gezien uw onjuiste toepassing van de bestemmingsplanregels (zie hierboven) in dit geval niet toe. Het project staat immers op grotere afstand van Molen 't Haantje dan de maximale 100 meter.

Antwoord: Zoals bij de beantwoording van punt 3.3 is aangegeven, wordt de door reclamanten genoemde binnenplanse afwijkingsbevoegdheid niet toegepast bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwplan. Juist omdat het bouwplan, ook voor wat betreft de molenbiotoop, niet past in het bestemmingsplan, wordt de omgevingsvergunning verleend met de uitgebreide vergunningprocedure op grond van het bouwplan. Met deze omgevingsvergunning wordt derhalve afgeweken van het de regels van het geldende bestemmingsplan.

3.5 Ontbrekend windhinderonderzoek

Bovendien missen wij in de ruimtelijke onderbouwing een goed windonderzoek, metingen en technische onderbouwing van de voorgestelde feiten.

Antwoord: Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is onderzoek (Peutz BV, Plan Buitenveer 25 te Weesp Beoordeling invloed bouwplan op windvang molen 't Haantje, OO/JGZ//O17274-2-NO-003, Mook, 21 maart 2025) uitgevoerd. De ruimtelijke onderbouwing is aangevuld met een samenvatting van dit onderzoek.

3.6 Visuele aantasting molen

Dit geldt ook voor het visuele argument. Het zicht op molen 't Haantje wordt aangetast met voorgestelde bouwhoogten. Wij zien geen goede onderbouwing met foto's en metingen waarom dit niet het geval zou zijn.

Antwoord: De visuele belevingswaarde van de molen vanuit het oosten gezien is al slecht. Vanuit het plangebied is de molen momenteel ook in de huidige situatie nauwelijks zichtbaar. Dat verandert niet door het vervangen van de huidige bebouwing door het bouwplan. Vanuit het openbaar gebied neemt de zichtbaarheid van de molen evenmin af door de realisatie van



Gemeente Amsterdam

het bouwplan. In de molenbiotoopinventarisatie van de provincie Noord-Holland wordt hiervoor opgemerkt dat de bomengroep langs het Smal Weesp zorgt voor veel hinder en vermindert ook de belevingswaarde van deze bijzondere molen. Zelfs vanuit het naastliggende centrum is de molen nauwelijks nog terug te vinden. Bovendien verandert die visuele belevingswaarde maar zeer marginaal doordat het gebouw uit 4 in plaats van 3 bouwlagen bestaat. De visuele belevingswaarde is immers het meest zichtbaar vanaf maaiveldniveau waar mensen de molen kunnen zien. Bij mensen die in de omgeving van het plangebied lopen gaat het in dat geval om een (gemiddelde) ooghoogte van ongeveer 1,70 meter.

3.7 Overheersende windrichting

In bijgevoegde stukken wordt daarnaast gesteld dat het bouwplan zich ten oosten van de molen bevindt en dat de oostenwind een niet veel voorkomende wind is, waardoor de beperkingen voor de molen niet groot zouden zijn. Ook daar verzetten wij ons tegen. Op dit moment waait het 12 procent van de tijd (= 44 dagen per jaar) uit het (oostzuid)oosten. Bovendien is dit voor 't Haantje een belangrijke windrichting, omdat door het tunneleffect van de bestaande bomen en bebouwing dit een van de weinige richtingen is waar de molen nog geheel vrij kan draaien. Ook verwacht het KNMI dat vanwege klimaatverandering de oostenwind steeds vaker zal voorkomen in Nederland (<https://www.knmi.nl/over-het-knmi/nieuws/het-waait-vaker-uit-warme-windrichtingen>).

Daarnaast is de windroos verdeeld in 12 windrichtingen. Molen 't Haantje heeft sinds 1968 al keer op keer "maar" een paar procent wind hoeven inleveren omdat er een te hoog gebouw of verkeerde beplanting is getolereerd. Deze beleidskeuzes van weleer hebben ondertussen ca. 38% (eigen berekening) van de wind weggenomen. Elk nieuw project (denk aan het Cacao-kwartier, maar ook aan in de toekomst andere mogelijke projecten in de omgeving van de molen) haalt weer een klein beetje van de al ernstig beperkte windvang af. Voor het behoud van molen 't Haantje is de grens op dit moment al overschreden. Kortom: Er kan niet nog verder getornd worden aan de regels van de molenbiotoop.

Het is onjuist te stellen dat de oostenwind een ondergeschikte wind is voor molen 't Haantje. Daarom kan niet gesproken worden van het feit dat dit slechts een klein effect is voor de molen. Ook vanwege deze argumentatie vragen wij u voorgesteld bouwplan aan te passen aan de bescherming van de molenbiotoop zoals vastgesteld in het bestemmingsplan.

Antwoord: Dat de oostenwind niet de overheersende windrichting is, is slechts een van de argumenten waarom in dit geval een grotere hoogte van het bouwplan aanvaardbaar is. Een percentage van 12% is naar het oordeel van het gemeentebestuur wel aan te merken als een ondergeschikte windrichting. Uit het onderzoek van Peutz (zie 3.5) blijkt overigens dat de wind voor slechts 4,4 procent van de tijd uit de richting van het bouwplan komt en dat het windpotentieel uit die richting niet volledig kan worden benut door bestaande belemmeringen in de vorm van de bestaande bomen tussen de planlocatie en de molen en de aanwezige bebouwing. Daarnaast zal de wind over Smal Weesp uit beide richtingen relatief vrij aanstromen richting de molen. Hierdoor zijn dit voor de molen belangrijke windrichtingen. Dit zal in de geplande situatie niet veranderen. In het onderzoek van Peutz wordt geconcludeerd



dat de invloed van het plan op de windvang van de molen zowel qua tijd als qua totale capaciteit zeer beperkt tot minimaal zijn.

3.8 Hogere begroeiing

Verder wil u in de ruimtelijke onderbouwing het afwijken van de regels uit het bestemmingsplan rechtvaardigen door te wijzen op begroeiing die hoger is dan de molenbiotoop. Dat de begroeiing hoger is dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan is mogelijk juist. Maar dit kan in geen enkel geval een rechtvaardiging zijn voor te hoog bouwen. Omdat u dat in uw ruimtelijke onderbouwing toch doet, noodzaakt u ons uw oneigenlijk gebruik van de regels voor nu en in de toekomst tegen te gaan. Wij constateren dat u als bevoegd gezag in gebreke bent gebleven met het handhaven van de art. 34.4.2 en verder uit het bestemmingsplan, waarin, vrij vertaald, staat dat als de gemeente bomen wil planten of bomen heeft geplant die hoger kunnen worden dan het laagste punt van een zuiver verticaal staande wiek van de molen er een omgevingsvergunning nodig is. De bomen zijn hoger en nooit vergund. Daarom zullen wij u gaan verzoeken met ons in overleg te gaan over passende begroeiing en in ieder geval het bestemmingsplan op dit punt te handhaven zodat er nu en in de toekomst geen oneigenlijk gebruik meer van kan worden gemaakt voor te hoge bouwplannen binnen de molenbiotoop.

Antwoord: Reclamant beweert ten onrechte dat het gemeentebestuur de omgevingsvergunningplicht op grond van artikel 34, lid 34.4.2 van het bestemmingsplan Stedelijk Gebied van de voormalige gemeente Weesp zou moeten handhaven. Deze omgevingsvergunningplicht geldt uitsluitend voor bomen die geplant zouden zijn na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Stedelijk Gebied van de voormalige gemeente Weesp. De bomen dateren van voor die datum van inwerkingtreding. Zoals bij de beantwoording van eerdere punten reeds is opgemerkt, past het bouwplan niet in de planregels van dat bestemmingsplan. Het gemeentebestuur heeft de buitenplanse afwijkingsprocedure doorlopen omdat het een zwaarder belang toekent aan het realiseren van (voldoende) woningbouw in Weesp dan aan het handhaven van de kantoorbestemming en de bijbehorende bouwhoogten.

3.9 Conclusie

Concluderend vinden wij uw ruimtelijke onderbouwing beneden alle peil. Wij verzoeken u met deze zienswijze het ontwerpbesluit behoorlijk ruimtelijk te onderbouwen en in ieder geval op grond van een nieuwe ruimtelijke onderbouwing de bebouwing van dit bouwplan globaal 1 verdieping naar beneden aan te passen zodat deze binnen de bouwregels van de molenbiotoop kan worden gerealiseerd.

Antwoord: Uit de beantwoording van de eerdere onderdelen van de zienswijze blijkt dat het standpunt van reclamant niet door het gemeentebestuur wordt gedeeld. Zoals hiervoor genoemd blijkt dat de invloed van het plan op de windvang van de molen zowel qua tijd als qua totale capaciteit zeer beperkt tot minimaal zijn. Het gemeentebestuur kent daarom een zwaarder belang toe aan het realiseren van (voldoende) woningbouw in Weesp dan aan het handhaven van de kantoorbestemming en de bijbehorende bouwhoogten.