

**GEMEENTE AMSTERDAM
STADSDEEL NIEUW-WEST**

**Nota van Antwoord
Inspraak en Artikel 3.1.1 Bro overleg**

behorend bij het

bestemmingsplan Oostoever 2014

September 2013

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Inspraakreacties

1. Inspreker 1
2. Inspreker 2
3. Inspreker 3
4. Inspreker 4
5. Inspreker 5

3. Reacties ex artikel 3.1.1 Bro

1. Gasunie
2. Rijkswaterstaat West-Nederland Noord
3. Bureau Monumenten & Archeologie

1. Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Oostoever 2014' heeft van 20 juni 2013 tot en met 31 juli 2013 ter inzage gelegen. In totaal zijn er 5 inspraakreacties ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en voorzien van een antwoord van het stadsdeelbestuur.

In de hierboven genoemde periode heeft het voorontwerp bestemmingsplan eveneens het artikel 3.1.1 Bro overleg doorlopen. In totaal hebben 3 overlegpartners gereageerd. De samengevatte reacties en de beantwoording van het stadsdeel zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

2. **Inspraakreacties**

1. **Inspreker 1**

Samenvatting inspraakreactie

Volgens inspreker is er een fout in het voorontwerpbestemmingsplan Oostoever 2014 geslopen. Inspreker meent verschil te zien tussen het aantal typen dakopbouwen in de regels (twee) en het aantal op basis van verschillende afmetingen te onderscheiden typen dakopbouwen in de toelichting.

Beantwoording stadsdeel

Er is verschil tussen het aantal manieren waarop de dakopbouwen in het bestemmingsplan zijn gedefinieerd (= twee) en het werkelijke aantal verschillende te onderscheiden typen dakopbouwen (= zeven).

Voor het vastleggen van de situering en afmeting van de verschillende bestaande en nieuw voorgestelde dakopbouwen in de wijk Oostoever, zijn twee methoden gebruikt:

- door middel van meten vanaf de verbeelding (de bestemmingsplankaart) = 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw 1'
- door middel van vermelding van de afmetingen in de regels = 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw 2'

Door deze twee methoden toe te passen blijft de kaart helder en wordt voorkomen dat 7 verschillende aanduidingen voor dakopbouwen op de kaart staan.

'Specifieke bouwaanduiding - dakopbouw 1'

De dakopbouwen die gemeten kunnen worden vanaf de verbeelding zijn aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw 1'. Dit kon alleen als de begrenzing van de opbouwen in hele meters kan worden gemeten en de afmetingen niet minder dan 2m bedragen. Dus dakopbouwen die 2 meter moeten terugliggen van de voorgevel en 2, 3, 4 of 5 meter van de achtergevel, kunnen worden aangegeven op de planverbeelding. Het gaat in dit plan in totaal om zes gevallen van opbouwen:

1. Eiland, Patio's Hof van Versailles: 2m van de voorgevel, 3m van de achtergevel;
2. Eiland, Herenhuizen Hof van Versailles: 2m van voorgevel, 2m van de achtergevel;
3. Eiland, Stadswoningen Alhambraaan en Mezquitaaan: 2m van voorgevel, 4m van achtergevel;
4. Lanenkwartier, Louvrelaan: 2m van de voorgevel, 2m van de achtergevel;
5. Lanenkwartier, Tretjakovlaan: 2m van de voorgevel, 2m van de achtergevel;
6. Tuindorp, Boymansweg: 3m van de bouwgrens voor en 2m van de achtergevel tweede verdieping.

Doordat deze alle zes van de kaart gemeten kunnen worden, kan volstaan worden met slechts één type aanduiding voor deze zes type dakopbouwen.

'Specifieke bouwaanduiding - dakopbouw 2'

Voor één type dakopbouw kon niet worden volstaan met meten vanaf de kaart. Hiervoor zijn de afmetingen (gedetailleerd) in de regels opgenomen en is een tweede bouwaanduiding geïntroduceerd. Het betreft de opbouwen:

7. Lanenkwartier, Uffizilaan: 1,80 m van de voorgevel, tot de verst terugliggende oorspronkelijke achtergevels van de derde bouwlaag. Dit komt neer op ca. 5m van de bouwgrens aan de achterzijde (achtergevel begane grond, tweede laag en uitgebouwde derde bouwlaag).

Alleen dakopbouwen in Wonen 1

Alle dakopbouwen komen alleen voor in de bestemming 'Wonen-1' en niet in 'Wonen-2' en 'Wonen-3'. Alleen daar zijn mogelijkheden om in het bestemmingsplan de

bouwmogelijkheden op voorhand te regelen. Bij 'Wonen-3' zijn geen dakopbouwen aan de orde omdat het daarbij gaat om woonwagens. Bij 'Wonen-2' gaat het om ingewikkelde bouwplannen waarbij de randen van aanvaardbare dichtheid in het ontwerp reeds zijn opgezocht. Beoordeling of en zo ja, welke aanpassingen aan de woningen daar acceptabel zijn, is te ingewikkeld om van te voren te bepalen en kan mede afhankelijk zijn van oplossingen die niet (vooraf) in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden. Daar worden de aanvragen per geval op basis van een vergunningaanvraag (of verzoek om informatie) beoordeeld.

Samenvattend

In de toelichting zijn de afmetingen van de zeven typen opbouwen juist toegelicht. Er verandert zodoende niets aan het bestemmingsplan.

2. Inspreker 2

Samenvatting inspraakreactie

De woningen aan de Alhambraalaan 72 en Mezquitaleaan 67 hebben geen buitenruimte, tuin of balkon. De bewoners van deze woningen voelen zich door het bestemmingsplan benadeeld. De overige bewoners hebben wel een buitenruimte en mogen een dakopbouw plaatsen. De betrokken bewoners wensen te opteren voor een dakterras en/of balkon over de breedte van de voorzijde van de woning. Dit zal het woongenot van de bewoners doen vergroten.

Beantwoording stadsdeel

Zoals gesteld in paragraaf 4.2 van de Toelichting geldt dat voor het Eiland in het geldende 'Oostoever, Uitwerking 1a: eiland' al ruimte was geboden voor woninguitbreiding door dakopbouwen. Dit is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan hebben er dus voor het Eiland geen beleidswijzigingen aangaande dakopbouwen plaatsgevonden en is er voor de insprekers geen sprake van een wijziging van de situatie.

Op het Eiland staan eengezinswoningen bestaande uit 2 tot 4 bouwlagen in de vorm van herenhuizen, stads-, hof- en patiowoningen. De woningen aan de Alhambraalaan 72 en Mezquitaleaan 67 zijn woningen bestaande uit 4 lagen. Met het oog op het instandhouden van het laagbouw karakter van de wijk Oostoever worden geen dakopbouwen toegestaan op grondgebonden woningen van meer dan 3 lagen.

De mogelijkheid voor het plaatsen van een dakterras voor de woningen aan de Alhambraalaan 72 en Mezquitaleaan 67 wordt meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Bij de maatvoering van het dakterras is gekeken wat de gevolgen zijn voor inkijk in andere woningen. In verband met de privacy van de burendieners maatregelen getroffen te worden zoals bijvoorbeeld privacyschermen, vergelijkbaar met Alhambraalaan 68. Nadere eisen zijn terug te vinden in de bouwregels. Het dakterras dient te worden teruggelegd ten opzichte van de voorgevel. Een terugliggend dakterras is minder zichtbaar vanaf de openbare ruimte of tuin en verstoort daardoor niet of nauwelijks de ruimtelijke beleving. De toegang tot het dakterras moet worden vormgegeven door middel van een luik.

De mogelijkheid van een dakterras voor de woningen aan de Alhambraalaan 72 en Mezquitaleaan 67 is in het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd. Op de verbeelding wordt dit weergegeven door middel van de aanduiding 'dakterras'. Dakterrassen zijn eveneens mogelijk voor andere adressen in een vergelijkbare situatie aan de Alhambraalaan en Mezquitaleaan. Het dakterras dient evenals de dakopbouw 2 meter van de voorgevel te liggen. Ook aan de Uffizilaan worden voor de derde en vierde bouwlaag dakterrassen toegestaan. Deze dienen 1,80 meter van de voorgevel te liggen.

Voor de wens tot realisatie van een balkon over de breedte van de voorzijde van de woning geldt dat de bestemmingsplanprocedure niet het moment is om dit te regelen. Er is een afwijkmogelijkheid in zowel het vigerende als het huidige bestemmingsplan die

vergunningverlening voor balkons mogelijk maakt. Per situatie wordt dan een afweging gemaakt om wel of niet af te wijken van het bestemmingsplan. Dit kan door middel van een Wabo aanvraag.

3. Inspreker 3

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker maakt bezwaar tegen de constatering in paragraaf 4.4 van de toelichting dat dakopbouwen in het Zuiveringspark niet aan de orde zouden zijn. Er is al een opbouw/terras gerealiseerd in het Zuiveringspark namelijk op het gebouw "Dik Trom", het flatgebouw in een ton. Gezien het ernstige ruimtegebrek in hun woning op de bovenste etage van het flatgebouw verzoeken zij het stadsdeel om ook op het dak van het torenflatgebouw "Thomasvaer" aan de Tretjakovlaan dakopbouwen mogelijk te maken.

Voorts maakt de inspreker bezwaar tegen de bestemming wonen die de niet-woninggebonden tuinen in de voormalige bezinkingsbakken in het Zuiveringspark hebben gekregen. De tuinen hebben volgens inspreker om redenen van omvang, ligging en betekenis betere bescherming nodig. Het betreft de niet-openbare, van buiten niet-zichtbare tuinen in de twee groepen voormalige bezinkingsbakken, gelegen op enkele meters boven het straatniveau met een oppervlakte van tweemaal meer dan 700 m².

Beantwoording stadsdeel

Dakopbouw

Naar aanleiding van de reeds gerealiseerde dakopbouw op het gebouw "Dik Trom" zijn de regels van art. 9, de verbeelding en de tekst in paragraaf 4.4 van de toelichting aangepast.

Het stadsdeel heeft bij het voorontwerp bestemmingsplan met name onderzocht of het mogelijk was om dakopbouwen op grondgebonden woningen te creëren. Insprekers constateren terecht dat dakopbouwen in principe ook op flatgebouwen mogelijk zijn. Op dit moment bevinden zich al technische ruimten op het dak en een boeideel. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen bezwaar als op het dak ook dakopbouwen worden toegestaan. Randvoorwaarde hierbij is dat deze terugliggend geplaatst worden conform de dakopbouwen op grondgebonden woningen. In het ontwerpbestemmingsplan is op het gebouw "Thomasvaer" een bouwaanduiding voor een dakopbouw opgenomen.

Echter naast deze publiekrechtelijke toestemming hebben insprekers ook toestemming nodig van de Vereniging van Eigenaars van het flatgebouw omdat het gebouw gezamenlijk eigendom is. Insprekers zijn zich, zo blijkt uit de inspraakreactie, hiervan bewust.

Tuinen

In het vigerend bestemmingsplan hebben de tuinen in de bezinkingsbakken de bestemming 'Tuin'. In het voorontwerpbestemmingsplan is gekozen voor de bestemming 'Wonen-1'. De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor (dak)tuinen en erven. De gronden van de tuinen zijn eigendom van de gemeente Amsterdam en geen eigendom van de Vereniging van Eigenaars van de flatgebouwen "Thomasvaer" en "Pieterneel". Het zijn dus geen particuliere tuinen. De tuinen zijn cultuurhistorische restanten van de vroegere bestemming van de gronden op de Oostoever: een rioolwaterzuivering. Op grond van bovenstaande hebben de gronden van de (besloten) tuinen in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Groen' gekregen.

4. Inspreker 4

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker vindt de voorgestelde dakopbouwen in de Oostoever zorgelijk voor het laagbouwkarakter van de wijk. De wijk Oostoever is nu een omgeving met een bijna dorps

karakter. Wat blijft daarvan over als aan de meeste randen van de wijk de vormen van de woningen niet gehandhaafd blijven, als gevolg van dakopbouwen?

Daarbij heeft de inspreker, in verband met zorg over toenemende inkijk, specifiek bezwaar tegen het mogelijk maken van een extra etage op de woningen aan de Uffizilaan, vooral bovenop de al toegestane uitbouw(mogelijkheid) van de derde bouwlaag. De reeds toegestane uitbouwen (cq. uitbouwmogelijkheden) geven al inkijk. Een extra verdieping zou echt hinderlijke overlast van inkijk geven.

Beantwoording stadsdeel

Laagbouwkarakter van de wijk

Het streven naar het behoud van het laagbouwkarakter en het herkenbaar houden van de oorspronkelijk vormen van de eengezinswoningen wordt gedeeld. In het verleden zijn vooral om deze reden aanvragen voor dakopbouwen zeer kritisch door het stadsdeel benaderd.

Behoud van het laagbouwkarakter en het herkenbaar houden van de oorspronkelijk vormen van de eengezinswoningen zijn dan ook belangrijke stedenbouwkundige uitgangspunten geweest bij het onderzoek naar het bepalen of, waar en hoe meer dakopbouwen in de wijk Oostoever mogelijk gemaakt zouden kunnen worden. Andere belangrijke criteria waren de eisen dat er geen onaanvaardbare toename mag zijn van overlast door schaduw of inkijk als gevolg van de opbouwen en dat de opbouwen technisch en financieel een realistische optie zijn. Tot slot is ook gelet op de stedenbouwkundige structuur van de wijk.

Er is bewust gekozen voor dakopbouwen, die redelijk ver terug liggen van de voor- en achtergevel. Ze zijn in vorm en omvang ondergeschikt aan het hoofdvolume van de oorspronkelijke laagbouw. Terugliggende dakopbouwen zijn vanaf de straat bovendien minder zichtbaar. De opbouwen vallen dan grotendeels weg achter de gevel en de dakrand. De oorspronkelijke vormen van de laagbouw blijven goed zichtbaar en het beeld bepalen.

Bezwaar dakopbouwen Uffizilaan

De voorgestelde nieuwe dakopbouwen aan de Uffizilaan liggen aan de achterzijde extra ver terug, vergeleken met de andere gebouwde en voorgestelde dakopbouwen in de wijk. Dat komt omdat hier de dakopbouwen maar tot aan de oorspronkelijke achtergevel op de derde bouwlaag mogen komen, dus gerekend zonder de al in het vigerende bestemmingsplan toegelaten uitbouw van die laag. De nieuwe opbouwen mogen dus juist niet op de uitbouw van derde laag komen, maar liggen 5 m terug ten opzichte van de bouwrens aan de achterzijde. De tussenwoningen zijn daarbij bepalend, ook voor de hoekwoningen, die een diepere oorspronkelijke derde laag hebben.

De regel is dat er geen (significante) toename aan overlast van inkijk en schaduw mag ontstaan als gevolg van de dakopbouwen. De inkijk neemt niet toe als gevolg van de dakopbouw, omdat nu al sprake is van zicht vanuit de woningen aan de Uffizilaan. De opbouw ligt verder af van de omringende bebouwing dan de bestaande gevels met ramen. Bij het volledig bebouwen van de derde laag zal voor een dakopbouw op de vierde laag het naar beneden gerichte zicht belemmerd worden door de derde laag (dak), omdat de opbouw ver terug ligt van de achtergevel. Bij het niet uitbouwen van de derde laag, is het zicht vanaf de dakopbouw op de vierde laag vergelijkbaar met het huidige zicht vanaf de derde laag. Er is geen sprake van significante toename aan inkijk.

5. Inspreker 5

Samenvatting inspraakreactie

Naar aanleiding van paragraaf 5.1 (vliegtuiglawaai) merkt inspreker op dat de geluidsoverlast door vliegtuiglawaai in de wijk substantieel is toegenomen. Nu er een nieuw bestemmingsplan komt, stelt de inspreker het stadsdeel voor om eens naar het vliegtuiglawaai te kijken en vraagt of er een meetpunt in de wijk geplaatst kan worden.

Beantwoording stadsdeel

Zoals gesteld in paragraaf 5.1 is het bestemmingsplan conserverend van aard, een akoestisch onderzoek is dan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk.

De wijk Oostoever ligt op relatief korte afstand van de luchthaven Schiphol en het vliegverkeer is inderdaad in de afgelopen decennia geïntensiveerd. In het kader van het welzijn van de bewoners van de gemeente Amsterdam, is de gemeente Amsterdam deelnemer van de Commissie Regionaal Overleg luchthaven Schiphol (CROS). Dit is een overlegorgaan van bewoners, bestuurders en de luchtvaartpartijen. De CROS overlegt onder andere over geluidhinder en externe veiligheid. Het doel is om de belangen van alle deelnemers te behartigen. Dit betekent dat de CROS het gebruik van de luchthaven wil optimaliseren en hinder wil beperken. Op deze wijze worden ook de belangen en het welzijn van de bewoners van het stadsdeel Nieuw-West vertegenwoordigd. Mede dankzij de CROS worden meetpunten geplaatst om het vliegtuiglawaai te monitoren en zo mogelijk te beperken.

3. Reacties ex artikel 3.1.1. Bro

1. Gasunie

Samenvatting reactie

Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitgrens van de meest nabije leiding van de Gasunie. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording stadsdeel

De reactie wordt voor kennisneming aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Rijkswaterstaat West-Nederland Noord

Samenvatting reactie

Het plan is voor Rijkswaterstaat geen aanleiding voor een inhoudelijke reactie.

Beantwoording stadsdeel

De reactie wordt voor kennisneming aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Bureau Monumenten & Archeologie

Samenvatting reactie

BMA verzoekt om in paragraaf 5.7 Archeologie en cultuurhistorie aan te geven dat er op de waarderingskaarten geen complexen en gebouwen zijn gemarkeerd van bijzondere waarde. Wel zijn er twee bruggen die cultuurhistorisch waardevol zijn over de Jan Evertsenstraat en de Oostoever. BMA adviseert voor de bescherming van de constructie en het ontwerp van deze twee bruggen inclusief kademuren en brugleuning een dubbelbestemming cultuurhistorische waarde op te nemen.

Beantwoording stadsdeel

Het verzoek van BMA is gericht op de materialisering van de bruggen. Dit is echter een welstandelijk aspect dat niet in het bestemmingsplan kan worden geregeld. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er dan ook geen aanleiding om de bruggen de dubbelbestemming cultuurhistorische waarde toe te kennen.

Naar aanleiding van de reactie van BMA is wel in de toelichting bij het bestemmingsplan in de paragraaf Archeologie en cultuurhistorie informatie over de geschiedenis en de materialisatie van de bruggen worden opgenomen, voor zover deze beschikbaar is gesteld door BMA.