



Gemeente
Amsterdam

**Nota van Beantwoording
zienswijzen
(geanonimiseerd)
Bestemmingsplan Nieuw Sloten**



Hoofdstuk 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Sloten is in overeenstemming met de Wet ruimtelijke ordening voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd van donderdag 26 januari 2017 tot en met woensdag 8 maart 2017. Een ieder is in deze periode in de gelegenheid gesteld om mondelinge en schriftelijke zienswijzen in te dienen.

Er zijn in totaal 27 zienswijzen ingediend.

In onderstaande volgt de beantwoording daarvan. De beantwoording is anoniem conform de Wet bescherming persoonsgegevens.

De zienswijzen zelf zijn in een aparte bijlage samengevoegd en genummerd in overeenstemming met onderstaande beantwoording.

Voor zover sprake is van gelijklopende zienswijzen is de beantwoording daarvan samengevoegd tot 1 antwoord.

Hoofdstuk 2 Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze

Adressant verzoekt vanwege gezinsuitbreiding om toevoeging van een bouwregeling voor een dakopbouw, als derde bouwlaag, ter plaatse van zijn/haar woning aan de Roeselarestraat (in het noordwestelijk deel van het plangebied).

Antwoord:

De zienswijze betreft een locatie die tijdens de inspraak op het voorontwerp nog niet aan de orde is geweest. Binnen het bestemmingsplangebied is onderzocht op welke locaties extra bouwmogelijkheden voor dakopbouwen wenselijk zijn. In paragraaf 4.3.5 van de toelichting van het bestemmingsplan worden de ruimtelijke uitgangspunten beschreven voor het wel of niet toekennen van deze extra bouwmogelijkheden alsmede de nieuwe locaties waar vergroting van de woning in de vorm van een dakopbouw wordt toegestaan.

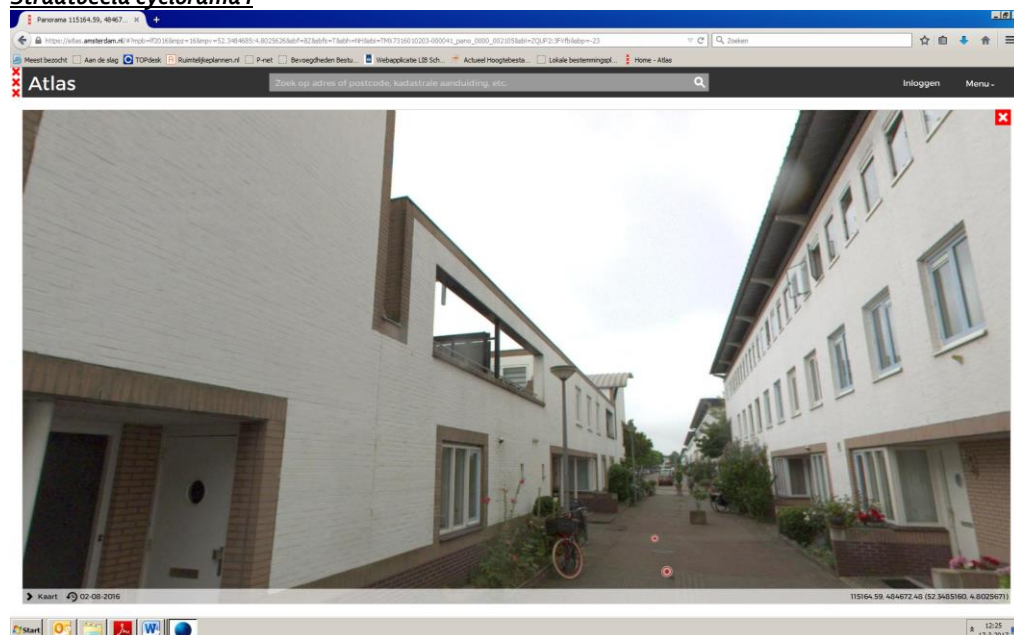
In dit geval zijn de volgende aspecten van belang:

- Een dakopbouw heeft aan de achterzijde van de woning direct nadelige gevolgen voor schaduwwerking in de pal ten oosten ervan gelegen tuinen en woningen. Gelet op de relatief geringe diepte van het dakoppervlak is dit niet goed op te lossen door de dakopbouw terug te laten liggen van de gevel(s).
- Door toevoeging van een dakopbouw zal tevens de inkijk toenemen. Dat geldt het meest nadrukkelijk aan de achterzijde waar direct zicht is op de tuinen en woningen van de burens.
Aan de straatkant is ook duidelijk sprake van een toename aan inkijk op de bestaande bebouwing aan de overkant. De afstand tot de tegenoverliggende bebouwing is met 7 meter beperkt.
De situering van ramen kan niet geregeld/beperkt worden in een bestemmingsplan en dus moet rekening worden gehouden met raampartijen aan voor- en achterzijde.

- De diepte van de woning waarvoor een dakopbouw wordt gevraagd bedraagt 5,8 m. Hierdoor ontbreekt de ruimte om de dakopbouw aan beide zijden terug te laten liggen, omdat er dan geen realistische dieptemaat voor een dakopbouw overblijft.
- Aan de autoloze voorzijde van de woning (straatzijde) heeft een (al dan niet terugliggende) dakopbouw nadelige gevolgen voor de ruimtelijkheid van de wijk. De straat zou daardoor het karakter van een steeg krijgen. De woningen met twee bouwlagen zijn hier bewust lager gehouden om bij de laagbouw in grote dichtheid toch het gevoel van ruimtelijkheid te behouden. Dat geldt dus zowel ten aanzien van de ruimtelijkheid aan de straatzijde als ten aanzien van de zonlichttoetreding versus schaduwwerking in de tuinen en woningen van burens aan de achterzijde.
- Het toestaan van een dakopbouw strookt niet met de bouwtypologie van de wijk. De woning bevindt zich in een wijk waarbij in het geval van een derde bouwlaag deze vrijwel overal een (half)ronde kap heeft. Er zijn in de wijk weliswaar enkele drielaagse gebouwdelen met een plat dak maar die vormen een poort met daaronder onderdoorgang. Dat is hier niet het geval. Hoe dan ook zou het toevoegen van een halfronde kap op de dakopbouw geen oplossing bieden voor de in bovenstaande reeds genoemde bezwaren.
- Ten slotte is sprake van ongewenste precedentwerking. Onderhavige strook met tweelaagse bebouwing is een terugkerend element in de ruimtelijke opzet van de woonblokken in deze wijk.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Sloten. De zienswijze wordt ontvankelijk en ongegrond verklaard.

Straatbeeld cyclorama 1



Straatbeeld cyclorama II



2. Zienswijze

Liander Infra N.V. heeft de volgende zienswijze ingebracht: vanwege de aanwezigheid van een 'gasdrukmeet- en regelstation' op het Belgiëplein wordt verzocht om vastlegging daarvan op de verbeelding/plankaart van het bestemmingsplan door toevoeging van de functieaanduiding 'nutsvoorziening' alsmede door toevoeging van een veiligheidscontour. Dit naar aanleiding van de veiligheidsafstand zoals genoemd in het Activiteitenbesluit (regelgeving op basis van de Wet milieubeheer).

Antwoord:

Nutsvoorzieningen, waaronder dus ook gasdrukmeet- en regelstations, zijn reeds toegestaan in de regels van bestemming Verkeer - 1.

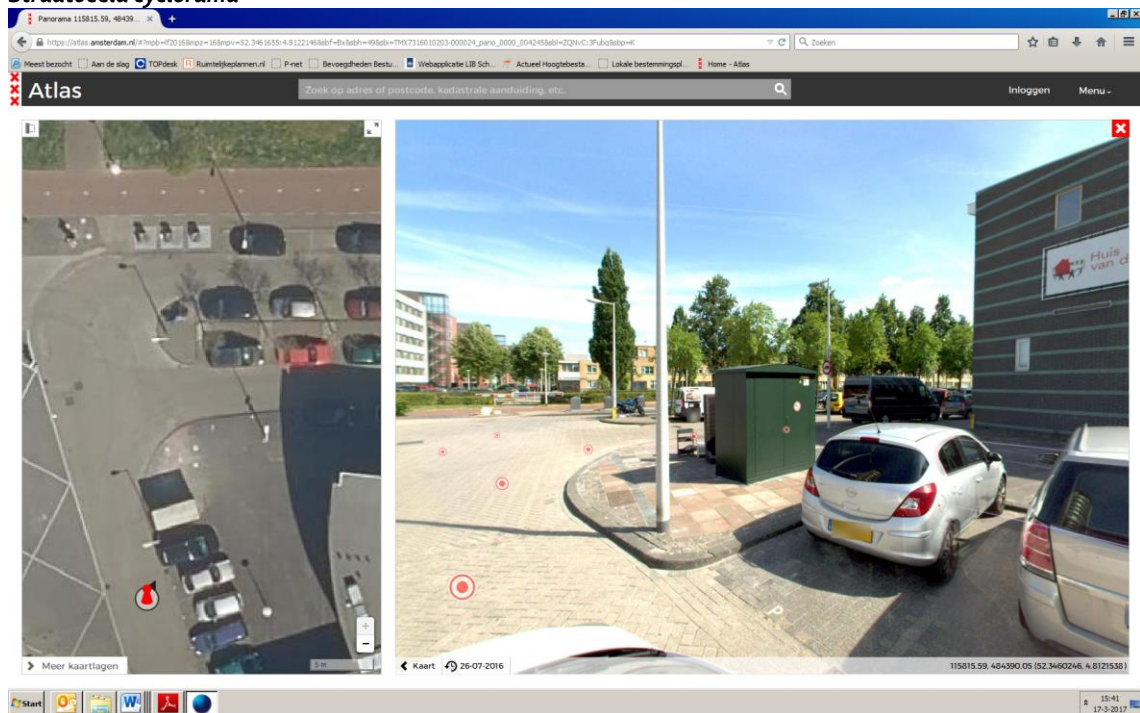
Anders dan bij bijvoorbeeld LPG-tankstations (geregeld in het Bevi) en gasleidingen (geregeld in Bevb) is in dit geval geen sprake van een wettelijke verplichting tot verwerking in een bestemmingsplanregeling. Het gaat hier om veel voorkomende nutsvoorzieningen met een relatief geringe ruimtelijke impact op het gebied van externe veiligheid. De veiligheidsafstand bedraagt slechts 6 meter. De Omgevingsdienst NZKG ziet in dit geval, onafhankelijk van het bestemmingsplan, toe op naleving van het Activiteitenbesluit.

Tenslotte wordt opgemerkt dat in de nabijheid van het gasdrukmeet- en regelstations geen ruimtelijk ontwikkelingen plaatsvinden. In de directe omgeving is sprake van bestaande

bebouwing die conserverend is vastgelegd in het bestemmingsplan. Binnen een afstand van 6 meter is geen gebruik aanwezig dan wel toegestaan van kwetsbare dan wel beperkt kwetsbare objecten. Een functieaanduiding en/of veiligheidscontour op de verbeelding heeft dan ook geen ruimtelijk relevante toegevoegde waarde.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Sloten. De zienswijze wordt ontvankelijk en ongegrond verklaard.

Straatbeeld cyclorama



3. Zienswijze

Adressant verzoekt in haar zienswijze om de bestemmingsplanregeling voor horeca zoals opgenomen in de bestemming Gemengd – 1 aan te scherpen door uit te sluiten dat het in het bestemmingsplan vastgelegde maximum aantal vierkante meters voor horeca (600 m² bvo) volledig gebruikt kan worden door 1 enkele horecavestiging.

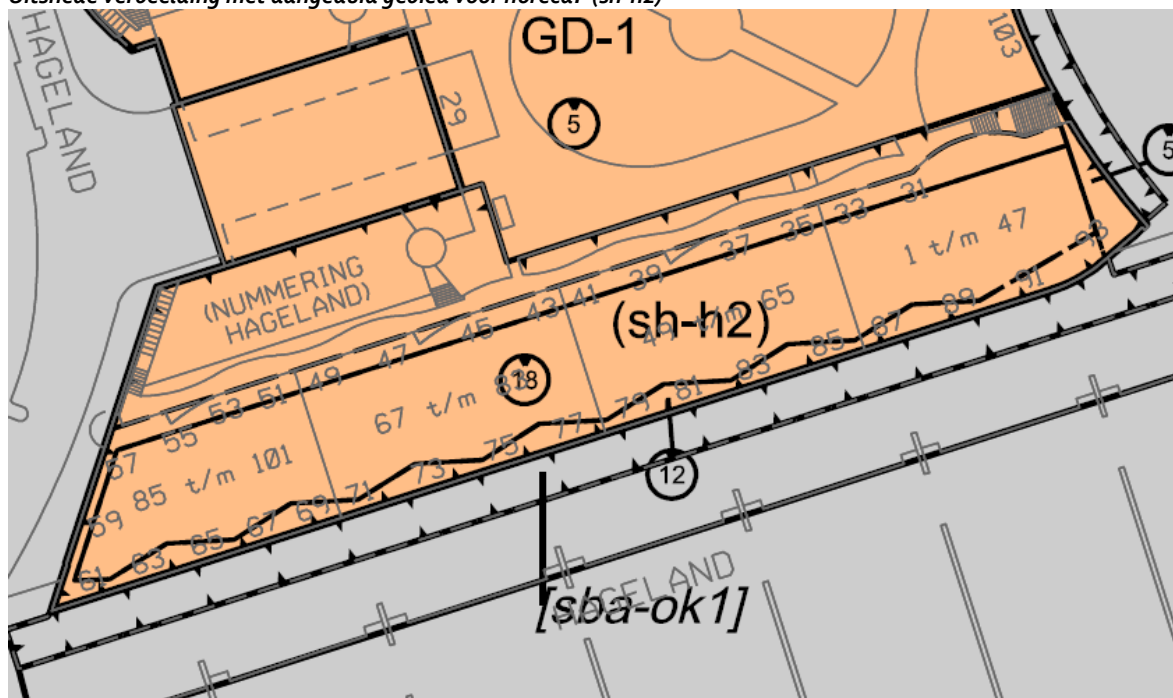
Antwoord:

Naar aanleiding van een eerdere inspraakreactie van adressant op het voorontwerpbestemmingsplan is bovengenoemd maximum van 600 m² bvo aan horeca opgenomen in voorliggende bestemmingsplanregeling.

Adressant verzoekt in de zienswijze om verdere aanscherping/detaillering van de regeling voor horeca. Het betreft de gebruiksregeling voor horeca zoals is opgenomen in artikel 4.3.2 van de bestemming Gemengd–1. In deze regeling is binnen het daartoe aangeduide gebied (gedeelte Belgiëplein/Hageland), naast het maximum van 600 m² bvo aan horeca, ook een maximum aantal van 2 horecavestigingen vastgelegd. De gebruiksregeling legt aldus de totale bestaande en

vergunde oppervlakte alsmede het bestaande en vergunde aantal vestigingen vast. De zienswijze impliceert een nadere en exacte onderlinge verdeling van het maximum aantal vierkante meters tussen de 2 horecavestigingen. Dit is onnodig beperkend. Het verschil tussen de voor adressant ongewenste hypothetische/toekomstige situatie van 1 grote horecavestiging van 600 m² bvo ten opzichte van de bestaande situatie, te weten het maximum van 2 vestigingen van in totaal eveneens 600 m², is in dit geval ruimtelijk niet relevant. Onderhavige gebruiksregeling voor de aanwezige horecafuncties geldt voor een relatief klein gebied. Hierdoor is het door adressant gewenste effect (minder geluidoverlast), als gevolg van een nadere en meer evenwichtige verdeling van het maximum aantal van 600m² bvo, naar alle waarschijnlijkheid niet aantoonbaar. Het weegt ook niet op tegen het bieden van enige flexibiliteit richting toekomstige horecaondernemers in de plint van het winkelcentrum. Van opvulling van de gehele winkelplint (Hageland 61 tot en met 93) met horeca, zoals adressant aangeeft, kan gelet op de oppervlakte van het aangeduide gebied in relatie tot de gebruiksregeling geen sprake zijn. Ten overvloede wordt nog aangegeven dat de bestaande bruto vloeroppervlakte van een van de 2 bestaande horecavestigingen reeds om en nabij de 500 m² bvo bedraagt. Bij aanscherping van de regeling door vastlegging van de bestaande verdeling van oppervlaktes treedt slechts in beperkte mate een andere verdeling op dan door adressant in de toekomst gevreesd wordt (het gaat dan over een verschil in concentratie/situering van horeca van 100 m² ten opzichte van de bestaande verdeling). Een meer evenwichtige verdeling van horeca dan de bestaande verdeling impliceert het wegbestemmen van bestaande rechten. Daarvoor biedt deze zienswijze onvoldoende redenen. Dit strookt ook niet met de conserverende uitgangspunten van het bestemmingsplan. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Sloten. De zienswijze wordt ontvankelijk en ongegrond verklaard.

Uitsnede verbeelding met aangeduid gebied voor horeca: '(sh-h2)'



4 tot en met 25. Zienswijze

De adressanten van de zienswijzen 4 tot en met 25 geven in hun positieve zienswijze aan dat zij instemmen met het ontbreken van een bouwregeling voor dakopbouwen voor de zogeheten 'patiowoningen Type E' in het zuidwestelijke deel van het plangebied (onder andere Denderhof, IJzerhof, Dijlehof, Zenehof, Watermaalpad, Liedekerkeplantsoen en Knokkestraat).

Antwoord

Voor een inhoudelijke motivering van het ontbreken van een bouwregeling voor dakopbouwen voor bovengenoemde woningen wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 6 zoals opgenomen in paragraaf 19.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Gelet op het positieve karakter geven de zienswijzen (4 t/m 25) geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Sloten. De zienswijzen worden ontvankelijk en ongegrond verklaard.

26. Zienswijze

Adressant geeft in een positieve zienswijze aan in te stemmen met het niet opnemen in het bestemmingsplan van de horecafunctie aan de Plesmanlaan (hoek met Louis Davidsstraat) / langs de Slotervaart.

Antwoord

Voor een inhoudelijke motivering van het niet opnemen van genoemde horecafunctie wordt verwezen naar de beantwoording van het TAC-advies zoals opgenomen in paragraaf 19.1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Gelet op het positieve karakter geeft de zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Sloten. De zienswijze wordt ontvankelijk en ongegrond verklaard.

27. Zienswijze

Adressant geeft aan dat indiening van de zienswijze buiten de termijn heeft plaatsgevonden maar vraagt de gemeenteraad om de zienswijze desondanks toch in behandeling te nemen.

Adressant geeft aan dat de zienswijze in eerste instantie wel binnen de termijn verstuurd is maar niet door de gemeente ontvangen is. Vervolgens is de zienswijze voor een tweede keer verstuurd, buiten de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze is inhoudelijk vergelijkbaar met de eerder door adressant ingediende inspraakreactie van 12 januari 2016.

Adressant stelt dat de toevoeging van de mogelijkheid tot realisering van een dakopbouw aan de Oostakkerstraat 83 t/m 103 (bouwaanduiding 'sba-5') nadelige gevolgen heeft voor de bewoners aan de overzijde ter plaatse van de Borgloonstraat 6 A t/m 6 N.

Antwoord

De zienswijze van adressant is ontvangen op 21 maart 2017. De wettelijke termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verlopen op 8 maart jl.

Bij een tweede versturing is de zienswijze door de gemeente ontvangen op 21 maart jl.

Bij de eerste versturing was de adressering niet correct en was de brief niet aangetekend verstuurd. Gelet op de Algemene wet bestuursrecht alsmede op de rechtspraak is de overschrijding van de indieningstermijn in dit geval niet verschoonbaar c.q. komen de gevolgen van de ontvangst van de zienswijze buiten de termijn voor rekening van adressant.

De zienswijze wordt daarom niet-ontvankelijk verklaard.

Ten overvloede wordt in onderstaande wel een inhoudelijke reactie gegeven op de zienswijze.

Benadrukt wordt dat dit onverlet laat dat de zienswijze niet-ontvankelijk is.

Onderstaande reactie is in grote lijnen gelijk aan de beantwoording van de inspraakreactie van adressant van 12 januari 2016.

- *Bezoning:*

Inzake de mogelijkheid tot realisering van dakopbouwen aan de Oostakkerstraat is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze bezonningsstudie is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat de gevolgen voor de bezonning van de overburen gering zijn ten opzichte van de bestaande situatie. Dit is te danken aan het feit dat de dakopbouwen 2 meter terug dienen te liggen van de achtergevel en het feit dat geen dakopbouwen worden toegestaan op de laatste twee woningen van de rij (Oostakkerstraat 105 en 107).

Alleen in de vroege ochtend is er in het voor- en najaar meer schaduw in de tuin/het binnenterrein van de Laan van Vlaanderen 143, maar niet op het gebouw. Andere toenames aan schaduw liggen met name in de achtertuinen van de adressen die de dakopbouwen krijgen. Deze toenames zijn gering van aard.

- *Privacy*

De dakopbouwen komen 2 meter terug te liggen vanaf de achtergevel. De afstand tussen de dakopbouwen en de woningen aan de Borgloonstraat is dusdanig dat er geen sprake is van significante toename aan inkijk.

Voor de terrassen aan de Borgloonstraat die gelegen zijn aan de achterzijde van de 3^{de} bouwlaag (bovenop de 2^{de} bouwlaag) geldt dat de dakopbouwen aan de Oostakkerstraat op hetzelfde niveau komen te liggen. Dat wil zeggen dat er geen inkijk is van bovenaf. De hoek is, wanneer balustrades/privacyschermen worden meegerekend – nagenoeg 0 graden. Daarnaast is de afstand tussen de dakopbouwen en dakterrassen aan de overzijde dusdanig dat geen sprake is van een significante vermindering van het leefklimaat/de privacy.

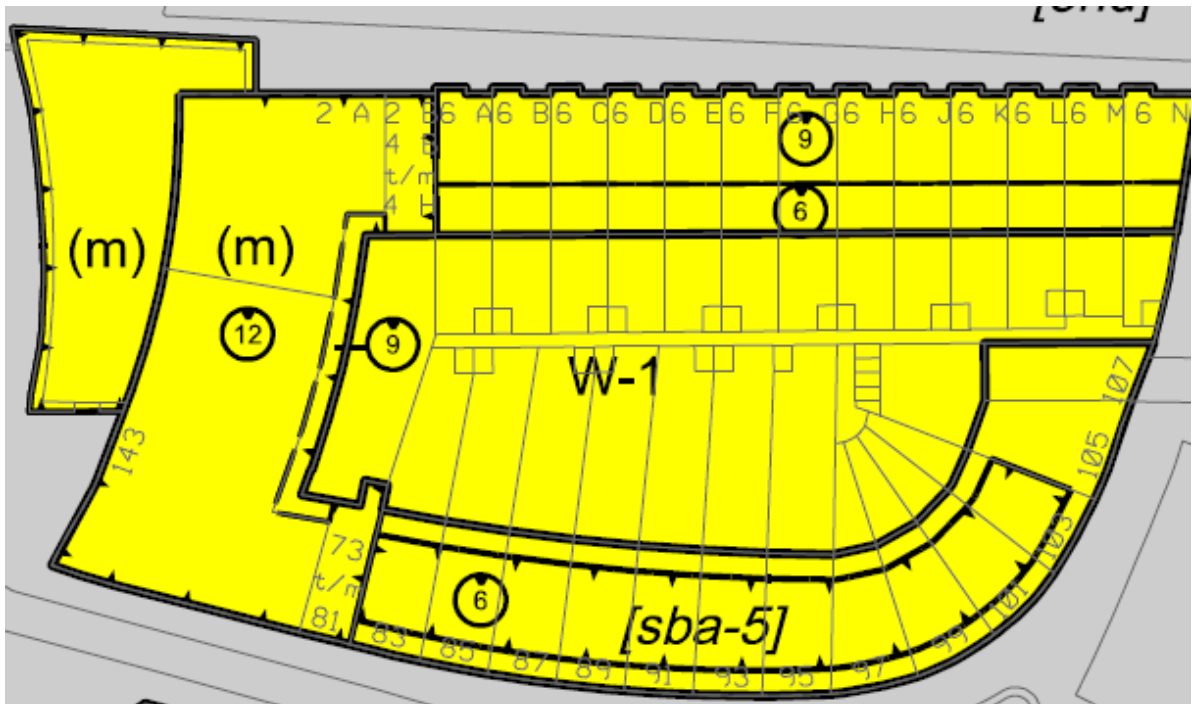
Ten aanzien van de tuinen aan de overzijde neemt de inkijk niet significant toe ten opzichte van de bestaande situatie zonder dakopbouwen.

- *Uitzicht*

Het door adressant genoemde uitzicht beperkt zich tot stedelijk gebied waarbij – gelet ook op de toegestane bouwhoogtes in de omgeving – geen onevenredige benadeling plaatsvindt door de dakopbouwen. In tegenstelling tot de situatie bij een landelijk gebied is het inherent aan stedelijk gebied dat het uitzicht in enige mate beperkt kan en mag

worden door nabijgelegen bebouwing.

- *Geluid*
De in pandige kinderopvang aan de westzijde van het woonblok heeft zijn buitenruimte aan de oostzijde van het woonblok, dus niet op het binnenterrein maar aan de straatzijde. In zijn zienswijze geeft adressant aan dat het binnenterrein deels wel degelijk wordt gebruikt door de kleinere kinderen. In hoeverre de toevoeging van dakopbouwen van invloed is op de weerkaatsing van het geluid afkomstig van het binnenterrein wordt door adressant niet nader onderbouwd.
- *Verdichting*
Verdichtingsoverlast moet in dit geval vooral gezocht worden op het gebied van privacy en bezonning. Zie dienaangaande hetgeen in voorgaande reeds gesteld is. Weliswaar is de oorspronkelijke opzet van Nieuw Sloten inderdaad ingegeven door onder andere licht, ruimte en groen (de westelijke tuinsteden) maar daarbinnen moet gelet op de vraag van bewoners en veranderende wooneisen tevens gekeken worden naar acceptabele verruimingen van de woonoppervlakte. Het onderzoeken daarvan is een van de expliciet vastgelegde uitgangspunten geweest bij het opstellen van dit bestemmingsplan.



Colofon

<i>Opdrachtgever</i>	<i>gemeente Amsterdam</i>
<i>Opdrachtnemer</i>	<i>Ruimte en Duurzaamheid</i>
<i>IMRO_idn</i>	<i>NL.IMRO.0363.F1311BPSTD-VG01</i>