

GEMEENTE AMSTERDAM
STADSDEEL SLOTERVAART/OVERTOOMSE VELD

Bestemmingsplan Nieuw Sloten Noordoost 1999

TOELICHTING

ontwerp
april 1999

INHOUDSOPGAVE	pagina
1. Inleiding en doelstelling	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Doelstelling	6
1.3 Opbouw van de toelichting	6
2. Plangrenzen, plankader en milieu-aspecten	7
2.1 Plangrenzen	7
2.2 Plankader	7
2.2.1 Geldend bestemmingsplan	7
2.2.2 Structuurplan	8
2.3 Milieu-aspecten	8
2.3.1 Geluidhinder	8
2.3.2 Kwaliteit bodem	8
2.3.3 Waterhuishouding	9
3. Nieuw Sloten: Stedenbouwkundige structuur	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Stedenbouwkundige structuur van Nieuw Sloten	10
3.3 Stedenbouwkundige structuur: Noordoostkwadrant	12
3.4 Stedenbouwkundige structuur: Noord West 3 en Kasterleepark	14
3.5 Motivering voor het beperken van bebouwingsmogelijkheden	16
3.6 De regeling in kort bestek	16
3.7 Het toestaan van dakopbouwen en schuine kappen met dakkapellen	18
3.7.1 Noordwest 3: ontwerpen Uytengaak	19
3.7.2 Kinrooistraat e.o.: ontwerpen Loerakker/Rijnboutt/Ruijssenaars/Hendriks	23
3.7.3 Zutendaalstraat e.o.: ontwerpen Lafour en Wijk	24
3.7.4 Hechtelstraat e.o.: ontwerpen Steenhuis	24
3.7.5 Dilsenstraat e.o.: ontwerpen Dobbelaar/De Kovel/De Vroom	24
3.8 Serres en andere aan- en uitbouwen	24
3.9 Dakterrassen	25
4. Planopzet	26
4.1 Algemeen	26
4.2 Werking van de voorschriften	26
5. Economische uitvoerbaarheid	30
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.1 Maatschappelijk overleg over het bestemmingsplan	31
6.2 Overleg ex art. 10 BRO	38

Bijlagen:

1. Verslag inspraakavond 2 maart 1999
2. Toelichting op de werking van de Staat van Inrichtingen

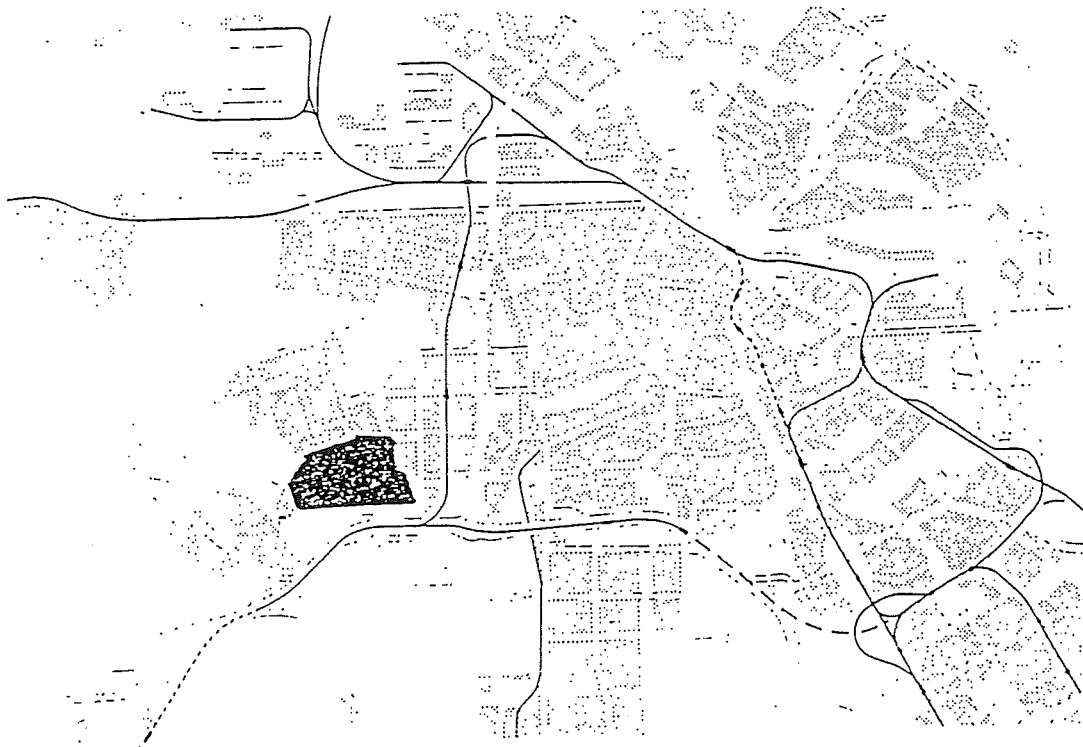
1. INLEIDING EN DOELSTELLING

1.1 Inleiding

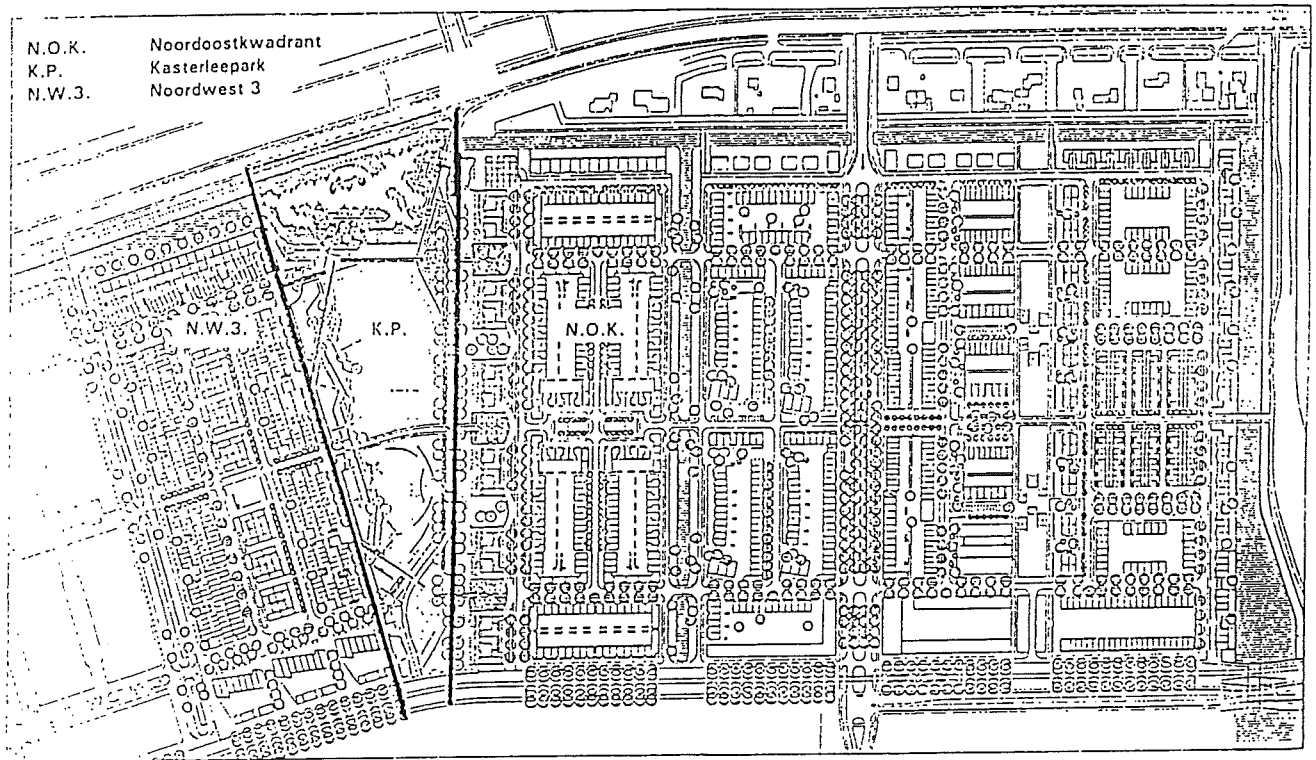
De plannen voor de uitbreidingswijk Nieuw Sloten, gelegen in het zuidwesten van de gemeente Amsterdam op het grondgebied van het stadsdeel Slotervaart/Overtoomse Veld, zijn vanaf begin jaren 80 ontwikkeld door de gemeente Amsterdam. In 1994 werd de wijk overgedragen aan het stadsdeel. De plannen zijn van het begin af aan gericht geweest op het realiseren van een woonwijk met een hoge dichtheid, overwegend in laagbouwstroken met eengezinswoningen. De woonwijk zou gaan bestaan uit ongeveer 5000 woningen en voorzien moeten zijn van haar eigen winkelcentrum, dat primair gericht is op de verzorging van de bewoners van de wijk.

De eerste fase van het realiseren van de woonwijk betrof het bouwen in het zogenaamde Noordoostkwadrant, het deel van Nieuw Sloten dat het dichtst bij de bestaande stad is gelegen. De realisatie van het ten westen van de Noordoostkwadrant geprojecteerde park en de daaraan grenzende bebouwing zou volgens het oorspronkelijke plan in een later stadium worden gerealiseerd. Gedurende het planproces werd duidelijk dat het wenselijk was dit deel eerder te verwerkelijken, onder andere vanwege het jaarlijks beschikbare contingent woningen, dat op dat moment nog niet geheel benut was. In figuur 1 is Nieuw Sloten als deel van Amsterdam weergegeven, in figuur 2 (op de volgende bladzijde) is de ligging van het noordoostelijk deel van Nieuw Sloten, dat het eerst werd gerealiseerd (bestaand uit de delen Noordoostkwadrant, Kasterleepark en Noordwest 3) weergegeven. Het is Nieuw Sloten Noordoost waar dit bestemmingsplan zich over uitspreekt.

Figuur 1: Nieuw Sloten in Amsterdam



Figuur 2: Noordoostkwadrant, Kasterleepark en Noordwest 3



Om de woningen te kunnen bouwen en de bijbehorende straten, sloten, speelvoorzieningen etcetera te kunnen aanleggen zijn twee uitwerkingen gemaakt van het reeds geldende, globale bestemmingsplan. Op basis van die twee uitwerkingen is het noordoostelijk deel van Nieuw Sloten dan ook gerealiseerd. De uitwerkingen zijn gemaakt om een juridische titel te verkrijgen om te kunnen bouwen en werden gebaseerd op een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE). De bouwplannen zelf hebben richtlijnen meegekregen die waren vastgelegd in een op basis van het SPVE opgesteld, nauwkeurig Stedenbouwkundig Plan. Met als toetsingskader zowel de uitwerkingen als het Stedenbouwkundig Plan kon, ondanks de hoge dichtheid, een helder, samenhangend plan worden gerealiseerd.

Nu de woonwijk in haar geheel gereed is gekomen, blijkt bij een aantal bewoners de wens te bestaan de woning te vergroten. De bestaande uitwerkingen van het bestemmingsplan vormen op dit moment het ruimtelijke toetsingskader voor het verlenen van bouwvergunningen. Het Stedenbouwkundig Plan heeft nu geen betekenis meer. De uitwerkingen zijn als enig toetsingskader hiervoor eigenlijk niet geschikt, ze zijn opgesteld als ontwikkelingsplan, niet als beheersplan. Als gevolg hiervan zijn de uitwerkingen niet gedetailleerd met betrekking tot de maximum toegelaten bouwhoogten en uitbreidingsmogelijkheden van inmiddels gerealiseerde bebouwing. Aanvragen voor bouwvergunningen moeten nu één voor één zorgvuldig worden bekeken op hun gevolgen voor bijvoorbeeld de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving, daar de uitwerkingen niet in een volledig ruimtelijk kader voorzien. De wens om te komen tot een nieuw en gedetailleerd bestemmingsplan voor het gebied waar deze twee uitwerkingen nu nog als toetsingskader fungeren, is dan ook een logische.

1.2 Doelstelling

De hoofddoelstelling van dit nieuwe bestemmingsplan is te voorzien in een toetsingskader voor de uitbreiding van bestaande woningen in het noordoostelijk deel van Nieuw Sloten.

Bij het ontwerp van Nieuw Sloten is veel aandacht besteed aan het bereiken van een hoge stedenbouwkundige kwaliteit, juist omdat in zulke grote dichtheden zou gaan worden gebouwd. Die stedenbouwkundige kwaliteit is uiteindelijk ook gerealiseerd, onder andere doordat een speciaal fonds in het leven werd geroepen waardoor bijvoorbeeld extra aandacht kon worden besteed aan de overgangen tussen openbare en private ruimte. Door middel van het nieuwe toetsingskader dient de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied te worden beschermd. Dit nieuwe bestemmingsplan bevat daarom gedetailleerde regels omtrent de plaatsen waar dakopbouwen wel en niet gewenst zijn, waar serres en dergelijke mogen worden aangebouwd, etcetera. Op het gebied van het bouwen worden de regels derhalve aangescherpt, wat betreft de toegelaten functies ligt het niet in de bedoeling wijzigingen van betekenis aan te brengen.

1.3 Opbouw van de toelichting

In de hierna volgende hoofdstukken wordt het bestemmingsplan Nieuw Sloten Noordoost 1999 toegelicht. Allereerst zullen in hoofdstuk 2 de grenzen van het plangebied worden aangegeven. Ook wordt in dit hoofdstuk het plankader nader omschreven, dat wil zeggen dat aandacht wordt besteed aan randvoorwaarden op divers terrein, waarbinnen moet worden gewerkt. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid van de gemeente Amsterdam, als neergelegd in het Structuurplan Open Stad 1996, voor zover dit betrekking heeft op het plangebied. Tevens worden in dit hoofdstuk de milieuaspecten behandeld.

In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige structuur van Nieuw Sloten als geheel en de daarbinnen te onderscheiden elementen Noordoostkwadrant, Kasterleerpark en Noordwest 3. De beschrijving leidt tot de motivering van het in dit plan te formuleren toetsingskader voor het bouwen. De motivering is in algemene zin het onderwerp in paragraaf 5. In de laatste paragraaf wordt uitgebreid uiteengezet waar dakopbouwen en schuine kappen met dakkapellen worden toegestaan en op welke overwegingen dit is gebaseerd.

In hoofdstuk 4 wordt de werking van de voorschriften in detail toegelicht. De economische uitvoerbaarheid van het voorgestelde in dit plan komt aan de orde in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 tenslotte wordt stilgestaan bij het in de voorbereidende fase gevoerde overleg en de mondelinge zowel als de schriftelijke inspraak. Het laatste punt dat aan de orde wordt gesteld is het overleg volgens artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

2. PLANGRENZEN, PLANKADER EN MILIEU-ASPECTEN

2.1 Plangrenzen

De exacte grenzen van het plangebied zijn aangegeven op de plankaart (onderdeel I van het bestemmingsplan. De grenzen zijn bij benadering dezelfde als die van de uitwerkingen 1A en 1B van het geldende bestemmingsplan. Voor het binnen deze grenzen vallende gebied is een voorbereidingsbesluit genomen, dat geldig is tot april 1999 (zie 2.2).

De afwijking van de grenzen van het voorbereidingsbesluit bestaat eruit dat de plangrenzen van het bestemmingsplan aan de west- en zuidzijde in het hart van wegen en waterlopen zijn gelegd, terwijl het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt zodanig is gekozen dat een aantal ontsluitingswegen deels ook daaronder valt. Deze grenzen exact overnemen zou tot onduidelijkheid bij het beheer kunnen leiden, hetgeen bij een als beheersplan bedoeld bestemmingsplan uit de aard der zaak onwenselijk is. In Amsterdam is het voorts gebruikelijk grenzen van bestemmingsplannen zoveel mogelijk in de as van wegen of waterlopen te leggen, zodat onduidelijkheid wordt vermeden en geen moeilijkheden ontstaan met bouwregelingen. In dit geval is de keuze voor de grenzen daarom als volgt.

Aan de noordzijde ligt de plangrens ten zuiden van de Plesmanlaan. De vrijstaande bebouwing langs die Plesmanlaan valt in principe buiten het plangebied, behoudens de vrijstaande gebouwen die het dichtst bij de rotonde Plesmanlaan-Louis Davidsstraat staan. De waterloop die aan de achterzijde van de bebouwing langs de Eisdstraat en de Hamontstraat grenst valt binnen het plangebied. Ook de twee ontsluitingswegen aan de noordzijde van het Noordoostkwadrant, de aansluiting van de Laan van Vlaanderen en het Christoffel Plantijnpad op de Plesmanlaan, vallen erbinnen. Bij de Herentalsstraat grenst de waterloop direct aan de straat, hier ligt de plangrens op de scheiding tussen noordoever en water.

Aan de westzijde ligt de plangrens vervolgens in het hart van de Mechelensingel. Aan de zuidzijde vormt de as van de Antwerpenbaan de plangrens, en aan de oostkant ten slotte ligt de plangrens conform het voorbereidingsbesluit ten oosten van het Christoffel Plantijnpad. De gekozen grenzen aan de west- en zuidzijde hebben tot gevolg dat de grenzen voor het eveneens in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het overige deel van Nieuw Sloten enigszins zullen worden aangepast, zodanig dat deze exact zullen aansluiten op de grenzen die hiervoor zijn beschreven.

2.2 Plankader

2.2.1 Geldend bestemmingsplan

De uitwerkingen 1A en 1B van het bestemmingsplan Tuinbouwgebied Nieuw Sloten vormen het geldende juridisch-planologische kader. Omdat beide uitwerkingen niet voldoen als beheersinstrument, heeft de Stadsdeelraad een voorbereidingsbesluit genomen, dat geldt tot 24 april 1999. Het doel hiervan is de huidige situatie te bevriezen tot de genoemde datum. In de tussentijd wordt gewerkt aan het opstellen van het nieuwe, gedetailleerde bestemmingsplan. Hierin wordt opgenomen waar en op welke voorwaarden het uitbreiden van bebouwing kan worden toegelaten. Ook wordt aangegeven waar dat nu juist niet mogelijk zou moeten zijn, bijvoorbeeld omdat de stedenbouwkundige

kwaliteit van het plangebied gevaar kan lopen door het ongebreideld bouwen op en aan bestaande woningen of andere gebouwen. Het nemen van dit voorbereidingsbesluit betekent dat alle bouwaanvragen, welke na het nemen van dit besluit zijn binnengekomen, een jaar lang kunnen worden aangehouden totdat een nieuw bestemmingsplan is gemaakt.

Het bestemmingsplan Nieuw Sloten Noordoost 1999 is dit nieuwe plan. Het ontwerp van dit nieuwe bestemmingsplan dient volgens het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter inzage te worden gelegd, voordat het voorbereidingsbesluit afloopt, dus voor 24 april 1999. Indien dat niet zou gebeuren, dan dienen alle aangehouden aanvragen om bouwvergunning alsnog in behandeling te worden genomen en te worden beoordeeld op basis van het oude planologisch-juridische kader, dat wil zeggen op basis van de uitwerkingen 1A en 1B.

2.2.2 Structuurplan

Volgens het Structuurplan Open Stad 1996 van de gemeente Amsterdam valt het gehele plangebied onder stedelijk milieutype IV. Het Structuurplan kent een indeling in vier milieutypen, waarbij de menging tussen wonen en werken als criterium wordt gehanteerd. In het milieutype I (de binnenstad en rond het Museumplein) komt de sterkste mate van menging voor, in milieutype IV is de menging het minst intensief. In milieutype IV is meer dan 90% van het bruto gebouwd vloeroppervlak bestemd om te wonen. In het Structuurplan wordt beschreven dat een sterkere menging van functies in de tuinsteden wel is toegestaan en dat enige verdichting acceptabel is. Hierbij geldt wel altijd als voorwaarde dat het specifieke karakter van de tuinstad niet verloren mag gaan.

In het Structuurplan worden ook enkele uitspraken over Nieuw Sloten gedaan. Het realiseren van een winkelcentrum dat voorziet in de dagelijkse behoeften van de bewoners en de andere gebruikers en bezoekers van Nieuw Sloten heeft al plaatsgevonden in de vorm van het winkelcentrum rond het Belgiëplein, dat overigens net buiten dit bestemmingsplan valt. Bij dit winkelcentrum wordt in het structuurplan ook de ontwikkeling van enige kantoorruimte voorzien. In het plangebied van dit bestemmingsplan, aan de Bochtstraat/Antwerpenbaan in de directe nabijheid van het winkelcentrum, staat dan ook een kantoor.

Het voorgestelde in dit bestemmingsplan is derhalve in overeenstemming met het gestelde in het Structuurplan.

2.3 Milieu-aspecten

2.3.1 Geluidhinder

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen gelegd, het gaat om het vastleggen van het bestaande gebruik. De mogelijkheden voor het bouwen worden ten opzichte van de geldende uitwerkingen beperkt, zodat geen nieuw geluidgevoelig bouwvolume mogelijk wordt gemaakt. Daarom hoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek te worden gedaan.

2.3.2 Kwaliteit bodem

Bij het ontwikkelen van Nieuw Sloten is het vereiste bodemonderzoek verricht. De bodem voldoet aan de te stellen eisen. In dit bestemmingsplan wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt op nieuwe locaties, zodat geen bodemonderzoek nodig is.

2.3.3 Waterhuishouding

Het in het plangebied aanwezige rioolstelsel is recentelijk aangelegd en voldoet aan alle moderne eisen. Het vuilwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinrichting West. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater in de omgeving. In dit bestemmingsplan zijn geen regelingen opgenomen die de waterhuishouding in het plangebied of de omgeving negatief zouden beïnvloeden. Het bestaande waterbergend vermogen blijft gehandhaafd, demping van waterlopen is niet aan de orde.

3. NIEUW SLOTEN: Stedenbouwkundige Structuur

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd bij het ontwerpen van de nieuwe woonwijk Nieuw Sloten. Binnen het plangebied dat valt onder dit bestemmingsplan zijn twee aparte gebiedsdelen te onderscheiden, waarvoor een stedenbouwkundig plan is opgesteld. Hierop wordt nader ingegaan in de paragrafen 3.3 en 3.4. De beschrijvingen van de stedenbouwkundige opzet dienen als kader voor het gestelde in de paragrafen 3.5 en 3.6. In de vijfde paragraaf van dit hoofdstuk wordt toegelicht om welke redenen de mogelijkheden voor het realiseren van extra bouwvolume middels dit bestemmingsplan worden beperkt. In paragraaf 6 tenslotte wordt in detail ingegaan op de plaatsen waar het toestaan van extra bouwvolume in de vorm van dakopbouwen of schuine kappen met dakkapellen aan de orde is, inclusief de daarbij behorende overwegingen.

3.2 Stedenbouwkundige structuur van Nieuw Sloten

In Nieuw Sloten zijn in totaal 5.300 woningen gebouwd, overwegend in laagbouw van 2 of 3 bouwlagen. De woningen zijn veelal in blokken gegroepeerd, waardoor binnen-terreinen met tuinen zijn ontstaan. Aan de rand van de wijk is op enkele plaatsen een hoogte-accent aangebracht. Voorzieningen ten behoeve van de woningen zijn voornamelijk geconcentreerd in het winkelcentrum, dat centraal is gelegen in de wijk en overwegend uit middelhoogbouw bestaat. In de nabijheid van het winkelcentrum zijn ook enkele kantoorgebouwen en scholen gesitueerd.

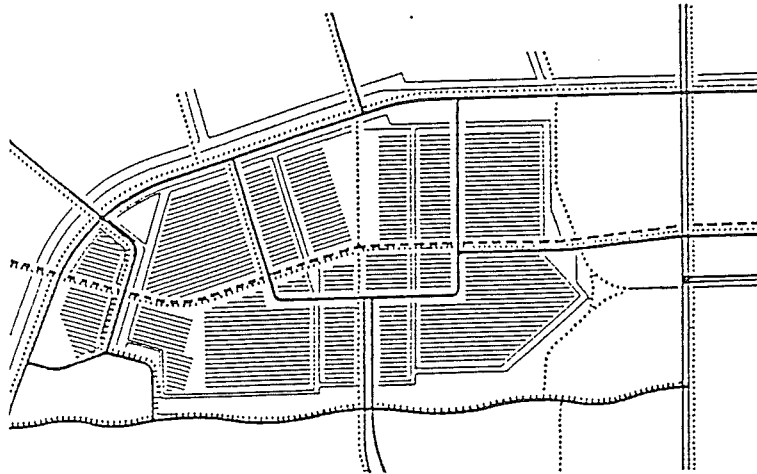
Nieuw Sloten bestaat uit een aantal afzonderlijk herkenbare stedenbouwkundige elementen, gegroepeerd rond het winkelcentrum en van elkaar gescheiden door middel van de wijkontsluitingswegen, waterlopen en groenzones. De ontsluiting voor zowel het autoverkeer als het langzaam verkeer verloopt in hoofdzaak via de Laan van Vlaanderen en de Antwerpenbaan. Voor het langzaam verkeer zijn over de diverse waterlopen bruggen gebouwd, waardoor de wijk intern goed is ontsloten voor fietsers en voetgangers. Het openbaar vervoer rijdt in de vorm van tramlijn 2 (Nieuw Sloten - Centraalstation v.v.) over de Antwerpenbaan, lijn 2 heeft in het westelijk deel van Nieuw Sloten zijn eindlus.

De beschreven stedenbouwkundige structuur van Nieuw Sloten is weergegeven in figuur 3. Al bij de eerste ontwerpschetsen is duidelijk geweest dat gebouwd zou gaan worden in zeer hoge dichtheden, bij een relatief geringe bouwhoogte. De indeling in stedenbouwkundige eenheden en de daarbij aansluitende inrichting van de openbare ruimte helpen mee om, ondanks de hoge dichtheid waarin is gebouwd, een gevoel van ruimtelijkheid te creëren.

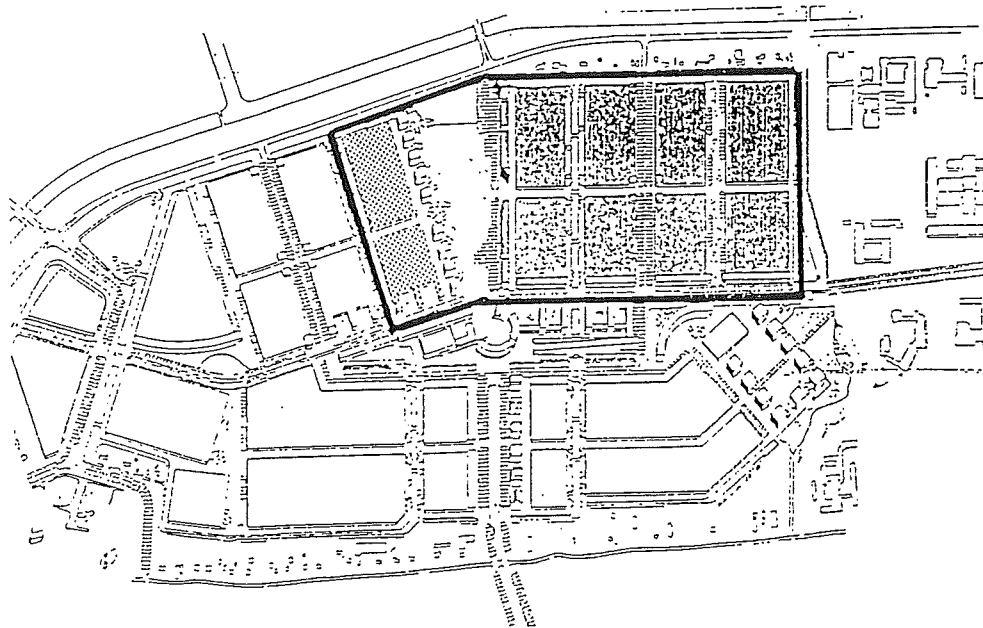
Bij het architectonisch ontwerp is ook rekening gehouden met dit gegeven, de diverse ontwerpen zijn onder begeleiding van een supervisor op elkaar afgestemd. Daardoor zijn de te onderscheiden stedenbouwkundige eenheden nader in te delen in ruimtelijke eenheden. Met ruimtelijke eenheid wordt een groep gebouwen bedoeld die in samenhang zijn ontworpen, vaak door één en dezelfde architect. De ruimtelijke eenheden helpen door hun gelijksoortige uitstraling mee om een rustig aanzien te realiseren in een straat

of gedeelte daarvan. Doordat in het volgende straatdeel weer een andere ruimtelijke eenheid begint is toch sprake van variatie, ook binnen een stedenbouwkundige eenheid. Door het instellen van een kwaliteitsfonds kon extra aandacht besteed worden aan de overgang tussen privé- en openbaar terrein.

Figuur 3: Stedenbouwkundige structuur van Nieuw Sloten



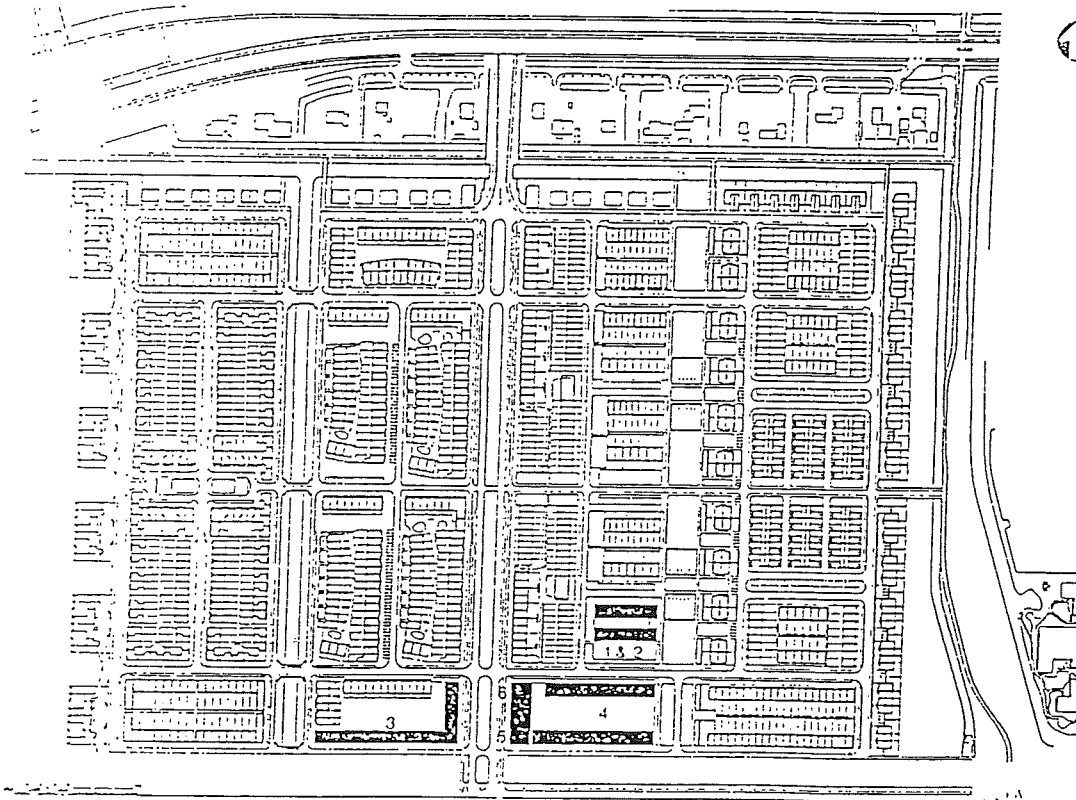
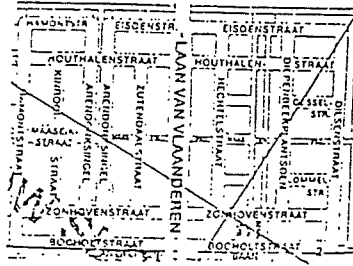
Figuur 4: Plangebied in context Nieuw Sloten



3.3 Stedenbouwkundige Structuur Noordoostkwadrant

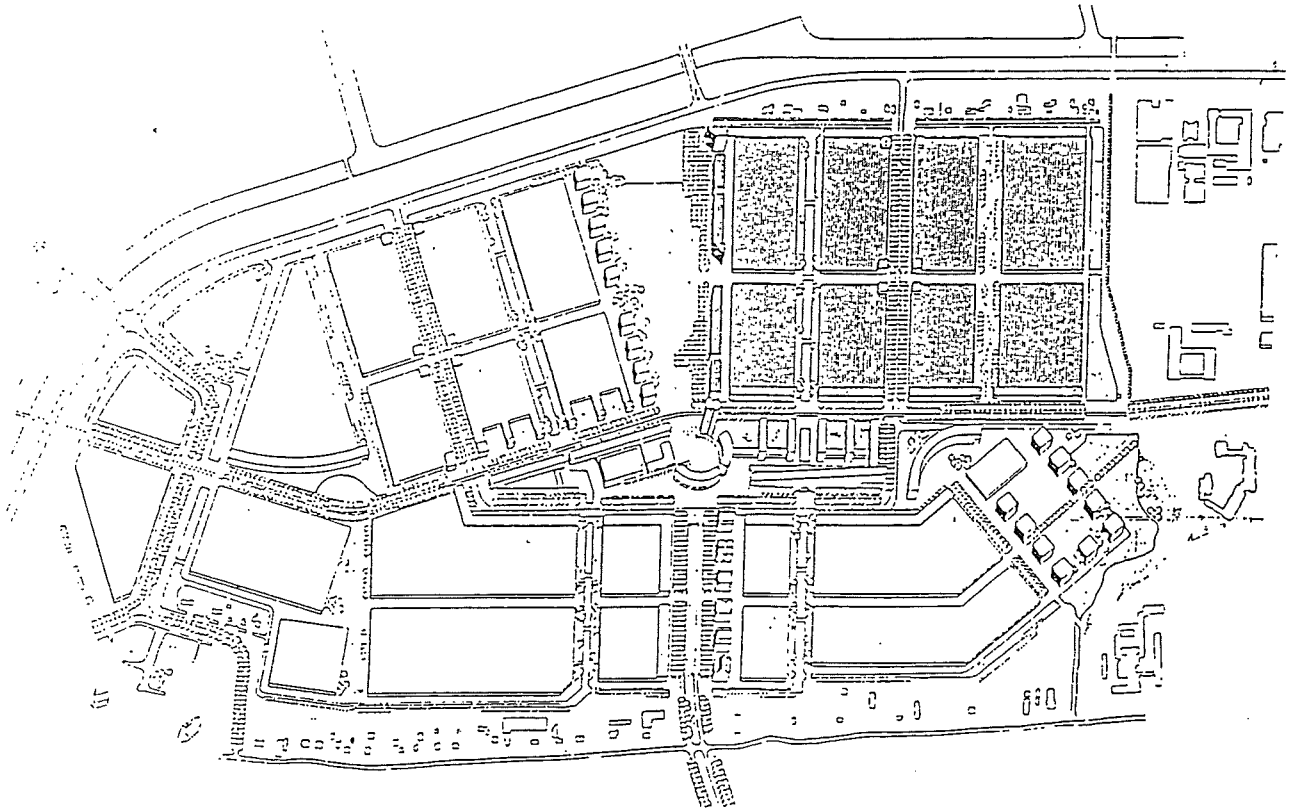
Het Noordoostkwadrant wordt begrensd (zie figuur 5) door het Kasterleepark, het water dat is gelegen tussen Aarschotpad en Eisdijkstraat, de voortzetting van dat water tussen Dilsenstraat en Christoffel Plantijnpad en de Antwerpenbaan. Het Noordoostkwadrant bevat zo'n 1300 woningen, een school, een peuterspeelzaal, een groter kantoorgebouw en commerciële ruimten onder de woningen aan de Laan van Vlaanderen.

Figuur 5: Noordoostkwadrant



De Laan van Vlaanderen vormt de hoofdontsluiting van Nieuw Sloten. Vanaf de Plesmanlaan loopt de Laan van Vlaanderen als structurerend stedenbouwkundig element door de wijk Nieuw Sloten, om vervolgens weer op de Plesmanlaan uit te komen. De Laan van Vlaanderen verdeelt het Noordoostkwadrant in twee qua omvang nagenoeg gelijke delen (figuur 6), de bebouwing langs deze laan is één tot twee bouwlagen hoger dan de bebouwing in het centrale deel van de twee deelgebieden. In de omgeving van deze laan zijn de niet-woonfuncties die in het Noordoostkwadrant zijn gelegen gesitueerd, deels in de vorm van commerciële ruimten onder woningen.

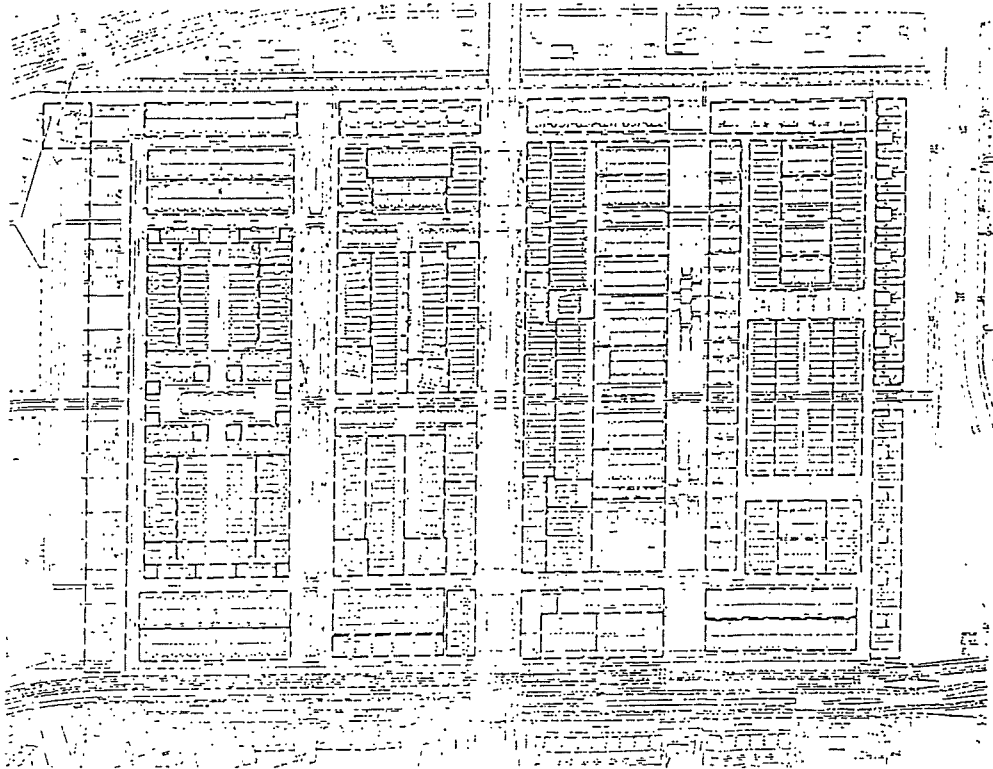
Figuur 6: Stedenbouwkundige eenheden binnen Noordoostkwadrant



Het park en het water vormen naast de Laan van Vlaanderen de begrenzing van het tegen het Kasterlepark aan gelegen gebied. Het gebied aan de oostkant van de Laan van Vlaanderen wordt voor het overige begrensd door de Antwerpenbaan en het water. Voor beide gebieden geldt dat aan de randen de bebouwing hoger is dan in het centrale deel. Meestal is er gebouwd in drie of vier bouwlagen, alleen aan de zijde van het park staat nog hogere woonbebouwing, zodat sprake is van een duidelijke begrenzing van het Noordoostkwadrant en het park als zelfstandige stedenbouwkundige elementen.

In beide gebieden geldt dat een aantal bouwstroken en/of -blokken als gelijksoortig zijn te beschouwen. De stroken en blokken zijn meestal in noord-zuidrichting georiënteerd en in samenhang ontworpen. Voor deze werkwijze is gekozen omdat op deze manier binnen een te onderscheiden stedenbouwkundige eenheid sprake is van ruimtelijke eenheden, hetgeen bijdraagt aan een rustig maar gevarieerd beeld van de wijk en daarmee aan de kwaliteit van de leefomgeving. Binnen een stedenbouwkundige eenheid zijn de ruimtelijke eenheden net als de onderscheiden bebouwing in hoofdzaak noord-zuid georiënteerd. Een en ander is voor het Noordoostkwadrant te zien in figuur 7.

Figuur 7 Ruimtelijke eenheden in het Noordoostkwadrant

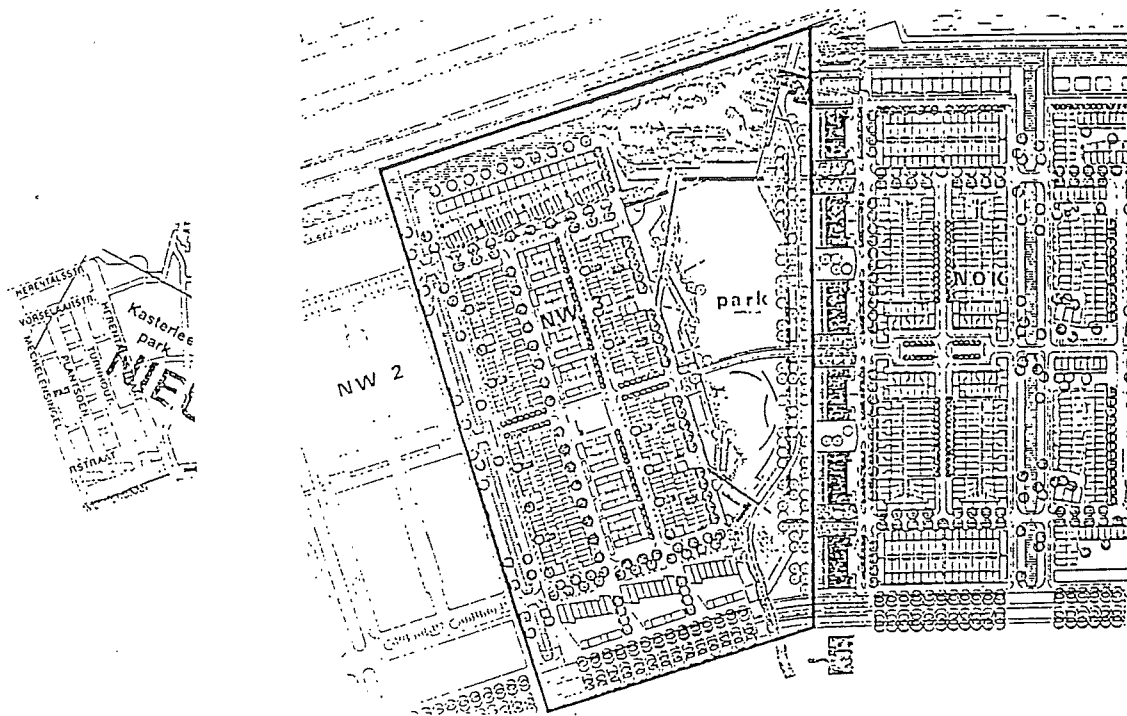


3.4 Stedenbouwkundige Structuur: Noordwest 3 en Kasterleepark

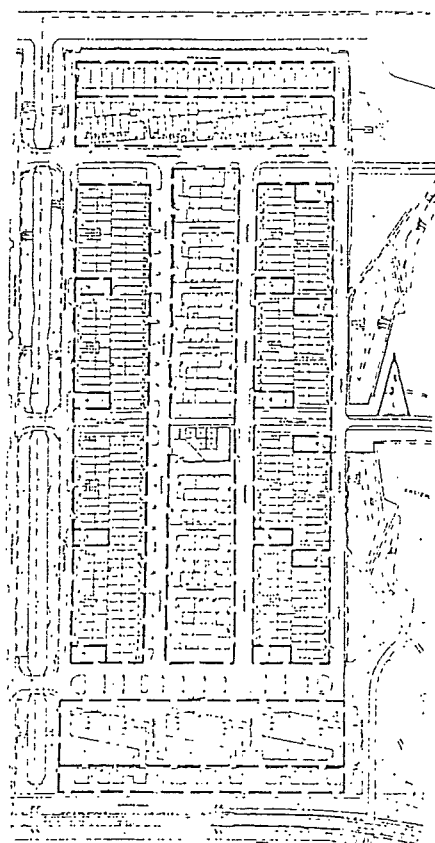
Het Kasterleepark vormt de ruimtelijke scheiding tussen de Noordoostkwadrant en Noordwest 3, en vormt daardoor een in stedenbouwkundige zin belangrijk structurerend element. Aan de zuidzijde grenst het park tevens aan het winkelcentrum dat het hart van Nieuw Sloten vormt, aan de noordkant grenst het park via een tussenliggende sloot aan de Plesmanlaan. De bestaande rotonde in de Plesmanlaan/Louis Davidsstraat is voorzien van een stedenbouwkundig accent, doordat aan de noordoostelijke kop van het Kasterleepark een hoger woongebouw is gebouwd.

Noordwest 3 is het deel van Nieuw Sloten dat wordt begrensd door Herentalsstraat, Antwerpenbaan en Mechelensingel. Het bestaat vrijwel uitsluitend uit laagbouwoningen, die zijn gegroepeerd in clusters. Als gevolg van deze clustering zijn de meeste privé-tuinen gelegen in een binnenterrein tussen de woningen. In Noordwest 3 zijn geen aparte stedenbouwkundige eenheid te beschouwen deelgebieden aan te wijzen, wel zijn ruimtelijke eenheden te definiëren. Een en ander is weergegeven in de figuren 8 en 9.

Figuur 8: Kasterleepark en Noordwest 3



Figuur 9: Ruimtelijke eenheden in Noordwest 3



3.5 Motivering voor het beperken van bebouwingsmogelijkheden

In 1991 werden de eerste woningen in Nieuw Sloten opgeleverd: de woningen in het Noordoostkwadrant. Ook het Kasterleepark en Noordwest 3 behoorden tot het gedeelte van Nieuw Sloten dat het eerst werd opgeleverd. De laatste jaren hebben steeds meer bewoners de wens te kennen gegeven hun woning te willen vergroten, bijvoorbeeld via het aanbouwen van een serre of het plaatsen van een dakopbouw, waardoor een extra verdieping wordt gerealiseerd. Met name de laatste twee jaar zijn veel bouwaanvragen bij het stadsdeel binnengekomen.

Bij de toetsing van de eerste reeks van bouwaanvragen kwam al snel naar voren dat vrijwel alle aanvragen zouden moeten worden gehonoreerd, vooral omdat de geldende planologisch-juridische regeling geen verfijning binnen de bouwhoogte-regeling kent. Uit de voorgaande beschrijving van de stedenbouwkundige opzet, het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en het Stedenbouwkundig Plan blijkt dat Nieuw Sloten een wijk is met bijzondere kwaliteiten. Indien wordt gekeken naar de stedenbouwkundige structuur van het plangebied en Nieuw Sloten als geheel, welke hiervoor en in de genoemde documenten zijn toegelicht, zal het duidelijk zijn dat het zonder nadere regels overal realiseren van extra bouwvolume niet de bedoeling kan zijn.

Bij het ontwikkelen van de woningbouwplannen zijn reeds de grenzen van de stedenbouwkundige mogelijkheden verkend. Het verder toe laten nemen van de bebouwingsintensiteit is in zijn algemeenheid in strijd met het gewenste tuinstadkarakter. In de privaatrechtelijke erfpachtcontracten zijn de gerealiseerde volumes conform opgenomen. Het op enige schaal bijbouwen was derhalve geen uitgangspunt en er werd dan ook niet verwacht dat op korte termijn (na gereedkomen van de wijk) veel bouwaanvragen zouden worden ingediend. Toch zijn de bouwaanvragen om het vloeroppervlak te vergroten nu de realiteit, terwijl een afdoende toetsingskader vooralsnog ontbreekt.

De kwaliteit van de woonomgeving kan in geval van uitbreiding van het bouwvolume, gegeven de hoge dichtheid waarin is gebouwd, alleen worden behouden doordat strikt de hand wordt gehouden aan de vooraf bepaalde stedenbouwkundige eenheden en de daarbinnen te onderscheiden ruimtelijke eenheden. Dit betekent dat een bouwaanvraag mede aan deze inrichtingsprincipes zou moeten worden getoetst. Bij deze toetsing kan dan bepaald worden of de eenheid van het gebied negatief zal worden beïnvloed door het uitvoeren van een wellicht vanuit het oogpunt van het individu wenselijk bouwplan. Indien dat niet zo blijkt te zijn, dan is er (behoudens welstandsaspecten) weinig reden de bouwvergunning te willen weigeren, maar op voorhand kan al worden gesteld dat er ook delen van Nieuw Sloten zijn aan te geven waar op slechts weinig locaties extra bouwvolume zou kunnen toegelaten. Een voorbeeld hiervan zijn de woningen met schuine kap in Noordwest 3, hier past alleen een dakkapel ter vergroting van het volume. Het is niet wenselijk een extra laag toe te staan in plaats van een kap, dit zou zorgen voor een doorbreking van de ruimtelijke eenheid.

3.6 De regeling in kort bestek

Gezien het bovenstaande is er behoefte ontstaan aan een bestemmingsplan dat zorgt voor het gewenste toetsingskader bij bouwaanvragen. Dit bestemmingsplan voor de Noordoostkwadrant, het Kasterleepark en Noordwest 3 bevat dit juridische kader. In het volgende hoofdstuk wordt tot in detail uitgelegd hoe de diverse opgenomen regels wer-

ken. Er zijn met name regels opgenomen omtrent het plaatsen van opbouwen op bestaande woningen, omdat dit de meest populaire vorm van uitbreiding lijkt te zijn. Het is echter tevens een vorm die de structuur van een ruimtelijke eenheid sterk beïnvloed.

Het al dan niet toestaan van extra bebouwing wordt geregeld per ruimtelijke eenheid. Op kaart A, die als bijlage bij artikel 3, 4 en 9 van de voorschriften hoort, zijn de in het plangebied te onderscheiden ruimtelijke eenheden aangegeven. Per aangegeven eenheid kan worden beoordeeld of dakopbouwen (of eventueel andersoortige uitbreidingen) toegelaten kunnen worden. Indien opbouwen ter plaatse vanuit ruimtelijke optiek in principe kunnen worden toegestaan, is dat met behulp van een arcering op de plankaart aangegeven. De maximum bouwhoogten en bebouwingspercentages geven het bestaande volume weer, toevoegingen aan dat bestaande volume zijn aangegeven met de arcering. De richtlijnen die zodoende voor het bouwen zijn gedefinieerd, zijn hetzelfde voor elk onderdeel van de ruimtelijke eenheid. Ingeval dakopbouwen ongewenst zijn, wordt de bestaande situatie als maximum in het bestemmingsplan opgenomen, en is geen arcering op de plankaart aangebracht.

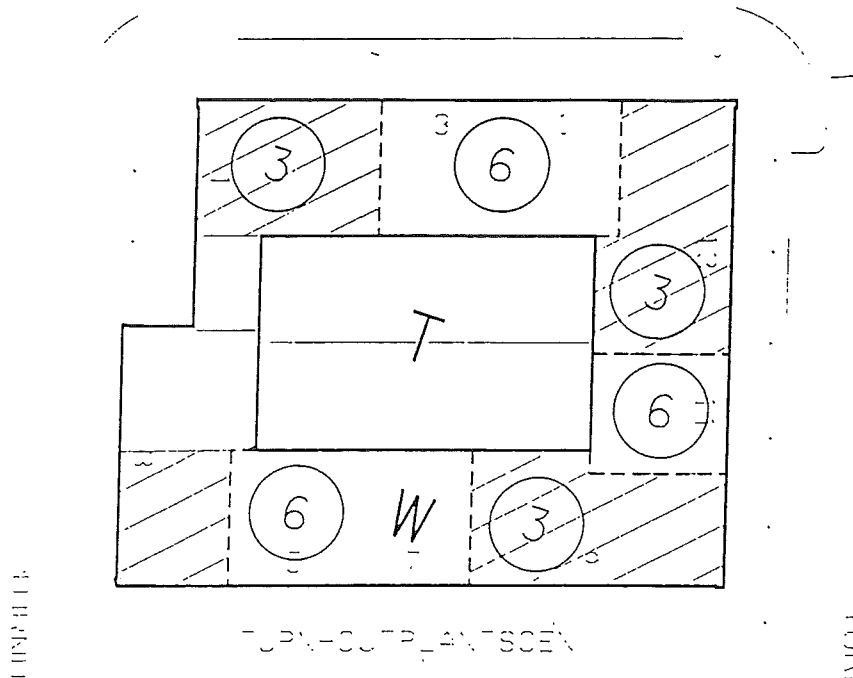
Bij de bestemmingen W, W + B en T, waarvoor de gedetailleerde bouwregelgeving geldt, is een nadere eis in het voorschrift opgenomen. Hierin is vastgelegd dat alleen bouwvergunning zal worden verleend, indien het plaatsen van bijvoorbeeld een dakopbouw of (schuine kap met) een dakkapel op een goede manier in de ruimtelijke eenheid past. In de praktijk betekent dit dat bij het indienen van een bouwplan door de initiatiefnemer een tekening moet worden bijgesloten, waarop de gehele ruimtelijke eenheid na uitvoering van het bouwplan is te zien. Daardoor kan een goede toetsing plaatsvinden van het voorgenoemde bouwplan op de kwaliteit van de omgeving.

Het is niet de bedoeling via deze regel alsnog het bouwen praktisch onmogelijk te maken. Deze regel zorgt ervoor dat de kwaliteit van de ruimtelijke eenheid bewaard blijft, ook wanneer niet alle dakopbouwen in een ruimtelijke eenheid tegelijk worden gebouwd. Doordat is vastgelegd dat de dakopbouwen in hun context moeten worden beoordeeld (anders mag volgens het voorschrift immers geen bouwvergunning worden verleend), dient de eerste te realiseren dakopbouw per ruimtelijke eenheid in feite als standaard voor alle andere (later) te realiseren opbouwen.

De voorgestelde regeling heeft derhalve tot gevolg dat de binnen een ruimtelijke eenheid als eerste te realiseren opbouw dient als de standaard, ten opzichte waarvan de welstandstoets plaatsvindt, voor de in een later stadium te realiseren opbouwen. In combinatie met goede afspraken met de Welstandscommissie, zoals dat bij de Maaseikstraat is gebeurd, ontstaat een regeling die enerzijds recht doet aan de wensen om woningen uit te breiden en anderzijds zorgt voor behoud van de stedenbouwkundige kwaliteit in het Noordoostkwadrant, Kasterleepark en Noordwest 3. Het stadsdeel heeft, in aansluiting op dit nieuwe bestemmingsplan, inmiddels een notitie met richtlijnen voor de welstandstoets in voorbereiding.

In figuur 10 (op de volgende pagina) is een voorbeeld van het beschrevene te zien. De bestemming van de gebouwen is Woningen (W). De gestreepte arcering geeft aan waar een dakopbouw mag worden geplaatst.

Figuur 10: Uitsnede plankaart



3.7 Het toestaan van dakopbouwen en schuine kappen met dakkapellen

Het stadsdeel is in principe niet ongenegen de maatschappelijke wens tot uitbreiding op en aan bestaand bouwvolume te honoreren, net als uiteindelijk bij de Maaseikstraat e.o. is gebeurd. Dit sluit aan bij het beleid dat is gevoerd bij de bebouwing aan de Lobo Braakensiekstraat en de Hemsterhuisstraat, waarvoor twee jaar geleden bestemmingsplannen zijn vastgesteld waarin uitbreidingsmogelijkheden via het plaatsen van dakopbouwen zijn opgenomen.

Voorwaarde is echter dat de stedenbouwkundige kwaliteit van Nieuw Sloten behouden blijft, ondanks het bijbouwen. Het beperken van de uitbreidingsmogelijkheden op de hieronder beschreven manier zorgt er enerzijds voor dat de stedenbouwkundige opzet niet fundamenteel wordt aangetast, bijvoorbeeld doordat gelijksoortigheid van dakopbouwen wordt voorgeschreven en doordat de toe te laten bouwhoogten zich voegen in de bestaande hoofdstructuur qua bebouwingshoogten en variaties daarin. Anderzijds wordt ervoor gezorgd dat uitbreiding van woningen op bescheiden schaal tot de mogelijkheden behoort, daar waar de maatschappelijke vraag zich voordoet.

Bij de aanleg van Nieuw-Sloten is veel aandacht geschonken aan de overgang tussen openbaar en privé-terrein. De op deze wijze bereikte extra kwaliteit is moeilijk vast te leggen in een bestemmingsplan, maar verdient het om zorgvuldig mee om te gaan. Niet

voor niets is er in het recente verleden bij de totstandkoming van Nieuw Sloten tijd, geld en moeite hierin gestoken. Het is een taak van de Welstandscommissie om in haar overwegingen per bouwaanvraag dit punt aan de orde te stellen en te beoordelen of bijvoorbeeld de materialisering van het bouwplan of de aansluiting op de hoofdmassa zich verdraagt met de directe omgeving. In de vorige paragraaf werd al aangegeven dat het stadsdeel een notitie met welstandsrichtlijnen in voorbereiding heeft. Om ook in het kader van dit bestemmingsplan zorg te dragen voor de kwaliteit van het aanzicht van het plangebied is een speciaal lid in het voorschrift opgenomen bij de bestemmingen W, W+B en T. In dit lid wordt beschreven welke kenmerken van een ruimtelijke eenheid bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Het zijn deze kenmerken die behouden moeten worden en dus zijn het ook deze kenmerken die van belang zijn bij de toetsing of een bouwaanvraag past binnen de ruimtelijke structuur in de directe omgeving.

Een laatste algemeen aspect dat hier nog moet worden aangestipt is dat in het bestemmingsplan via de arceringen op de kaart veelal geregeld is dat dakopbouwen, daar waar ze zijn toegestaan, terugliggend ten opzichte van de gevel moeten worden gerealiseerd. Dit is vooral van belang omdat het plangebied veel relatief smalle straten bevat. De daglichttoetreding tot deze straten is beter wanneer de opbouwen terugliggend worden uitgevoerd dan wanneer de opbouwen direct in de rooilijn zouden mogen worden geplaatst. Ook blijft op deze manier mee een gevoel van ruimtelijkheid bestaan. Bij bredere straten is dit principe overigens niet altijd rigide doorgevoerd, bijvoorbeeld bij de carréwoningen aan het Turnhoutplantsoen.

In het onderstaande zal per deelgebied aangegeven worden of, hoeveel en op welke gronden extra bouwvolume ten opzichte van de bestaande situatie wordt toegestaan. Met behulp van de kaarten op de volgende bladzijden (verkleiningen van de plankaart) wordt weergegeven welk gebied wordt behandeld.

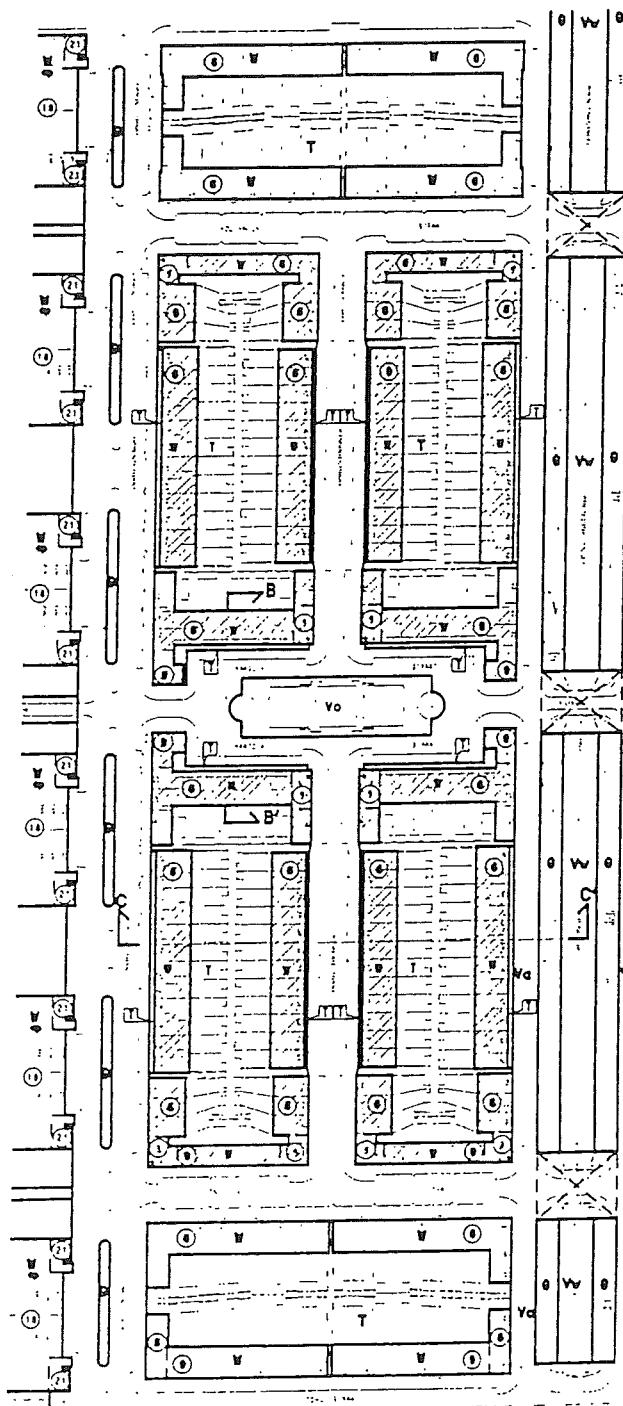
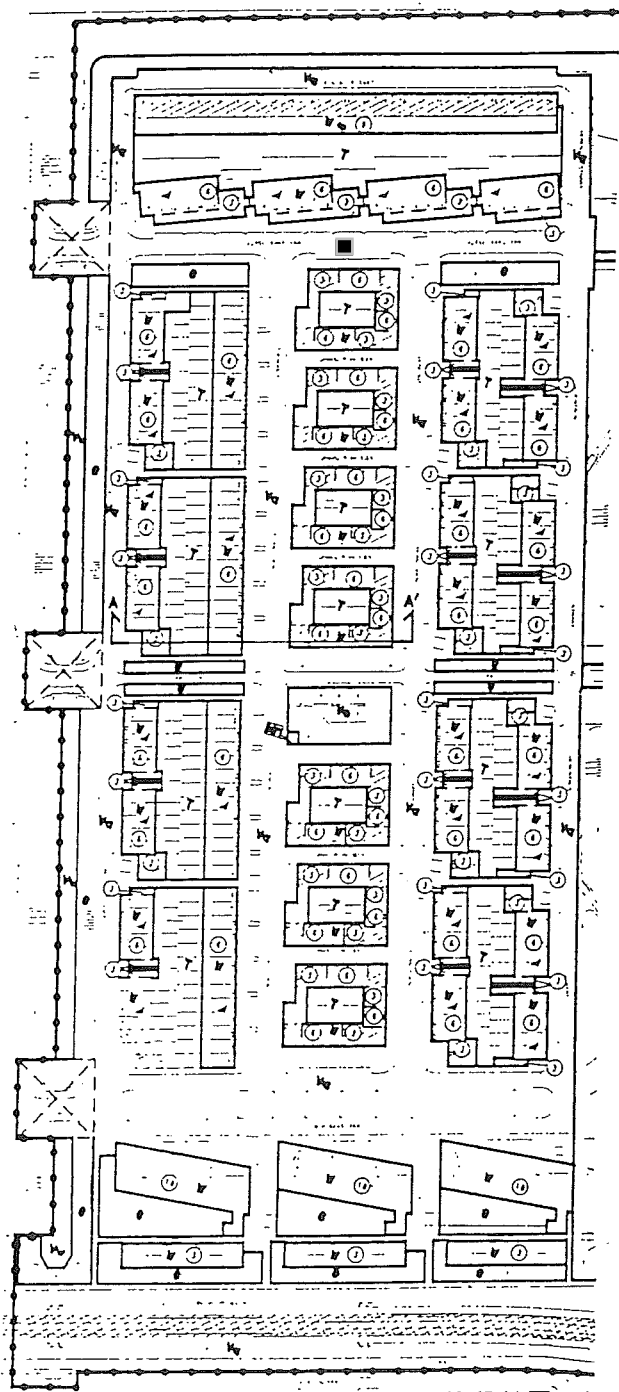
3.7.1 Noordwest 3: ontwerpen Uytenhaak

Aan de Herentalsstraat (noordzijde, even nummers) staat een woonblok met inpandige parkeervoorziening, bestaand uit 3 woonlagen met een gedeeltelijke vierde laag. Bij deze woningen wordt geen extra bouwvolume toegelaten, ze behoren reeds tot de grootste en hoogste in het plangebied. De reeds bereikte bouwhoogte is hier in stedenbouwkundige zin het maximale, derhalve is de bestaande situatie als maximum in het bestemmingsplan vastgelegd.

Aan de Mechelensingel en aan de Herentalsstraat (langs het Kasterleepark) staan in groepen van vier laagbouwoningen met schuine kap. Elk blokje van vier wordt beëindigd met een hoekwoning welke 1 bouwlaag omvat. Bij de woningen met kappen is een dakopbouw onwenselijk, indien deze zou afwijken van de reeds bij een aantal woningen geplaatste dakkapellen. Daarom wordt voorgeschreven dat bij deze woningen alleen gelijksoortige uitbouwen (dus in de vorm van op elkaar aansluitende dakkapellen) zijn toegestaan. Voor de hoekwoningen van 1 bouwlaag geldt dat een opbouw van maximaal 3 meter hoog wordt toegestaan, over de helft van het oppervlak van de bestaande woning. Er is reeds een bouwaanvraag in procedure, de plaatsing van de opbouw is in overeenstemming met het welstandsadvies hieromtrent. Deze plaatsing van een eventuele opbouw bij de gelijksoortige éénlaagse woningen is overgenomen, op de plankaart staat aangegeven op welke plaats de opbouw mag worden gerealiseerd.

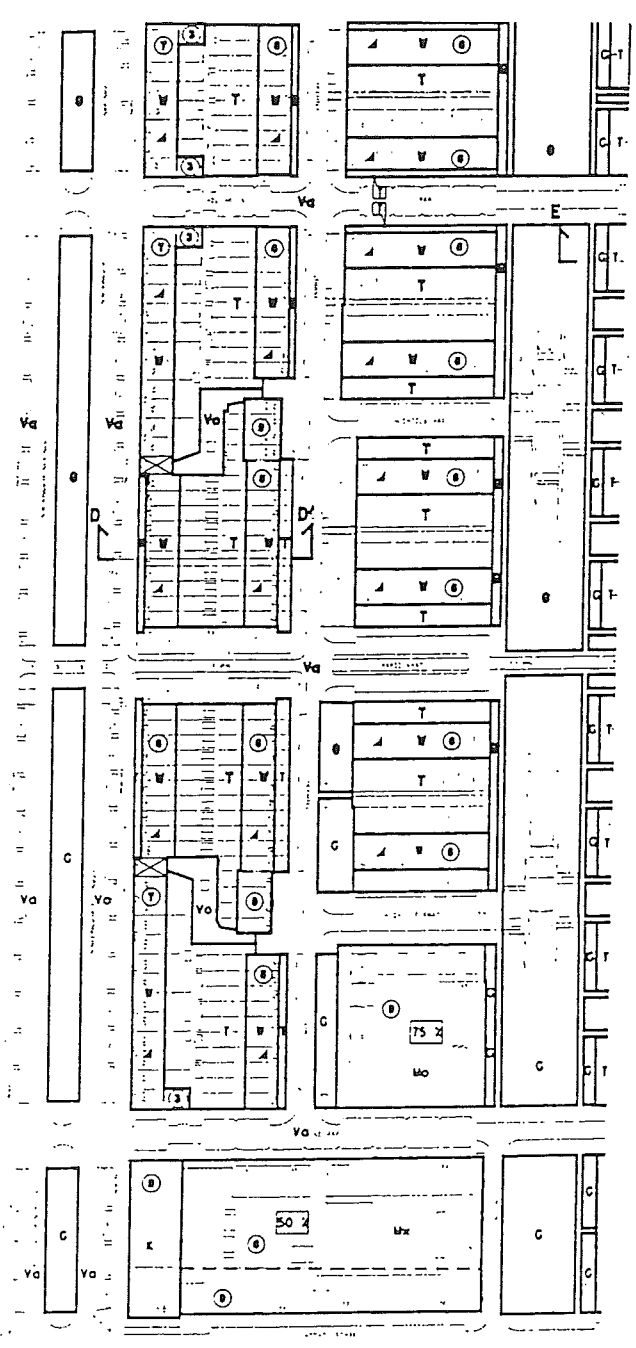
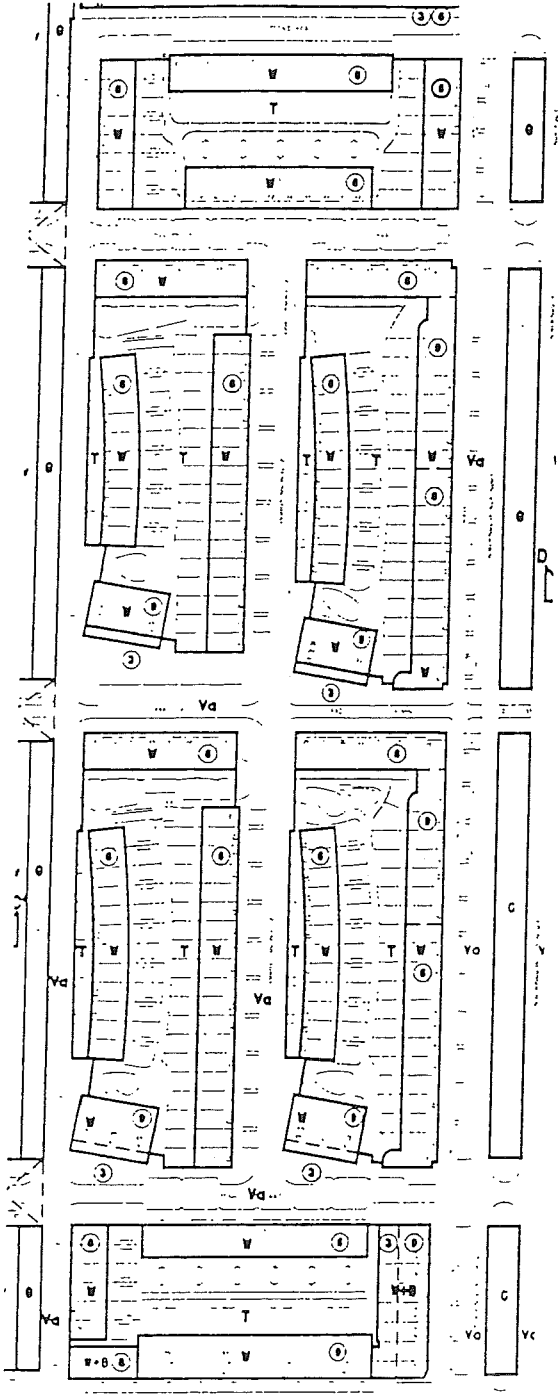
Noordwest 3:
ontwerpen Uytenhaak

Kinrooistraat e.o.: ontwerpen
Loerakker, Rijnboutt, Ruijsseenaars, Hendriks

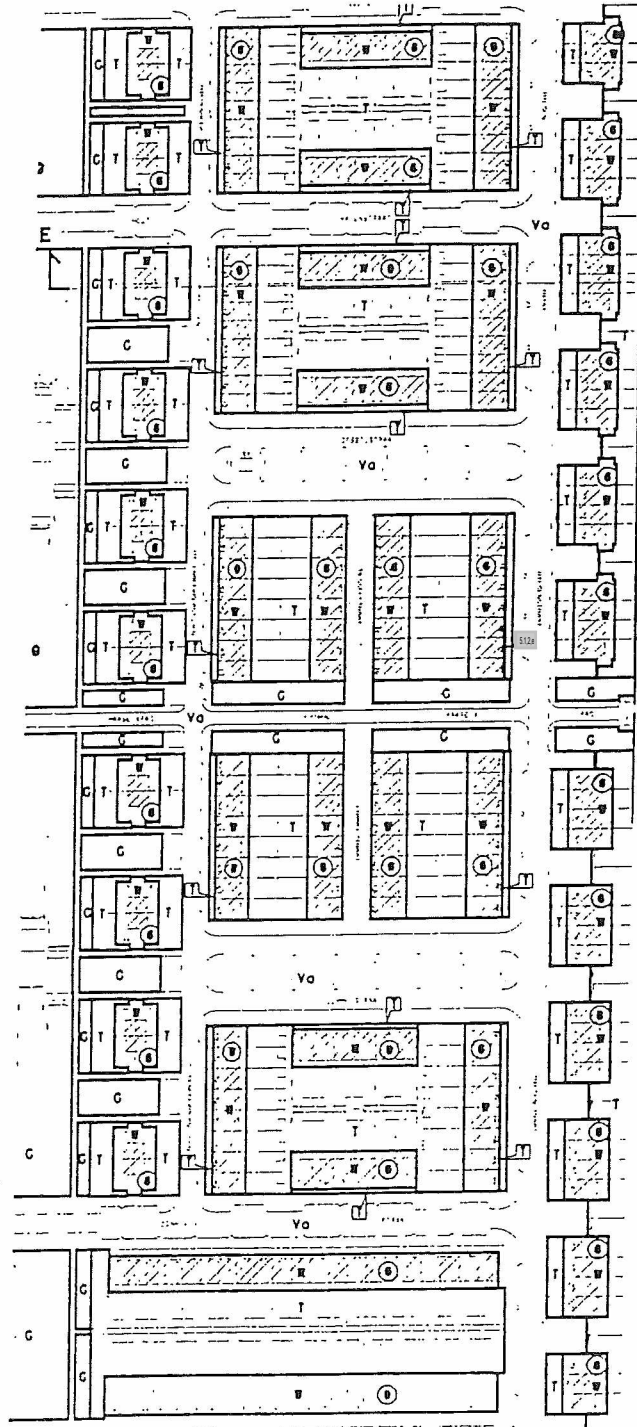


Zutendaalstraat e.o.
ontwerpen Lafour en Wijk

Hechtelstraat e.o.
ontwerpen Steenhuis



*Dilsenstraat e.o.: ontwerpen
Dobbelaar, De Kovel, De Vroom*



Ook is voor de hoekwoningen met kap voorzien in een uitbreidingsmogelijkheid op het niveau van de begane grond. Deze woningen hebben in de huidige situatie een zodanig kleine entree, dat dit moeilijkheden oplevert in het dagelijks gebruik. De wens leeft daarom de entree te mogen vergroten door een deel van de naast de woning beschikbare parkeerruimte te bebouwen en bij de woning te trekken. Indien deze uitbreiding beperkt blijft tot maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag, bestaat hiertegen geen bezwaar. Er is dan ook een maximum hoogte van 3 meter opgenomen voor deze uitbreidingsmogelijkheden.

De woningen aan het Turnhoutplantsoen zijn deels in twee bouwlagen uitgevoerd, en ten dele in één. Geredeneerd vanuit stedenbouwkundige optiek is het gewenst een lager middendeel in Noordwest 3 te behouden, zodat opbouwen slechts in beperkte mate kunnen worden toegestaan. In een aantal gevallen is het mogelijk, ook volgens de technische eisen die het Bouwbesluit stelt, een (deel van een) tweede bouwlaag te realiseren waar er nu nog maar één aanwezig is. Daarom is in dit bestemmingsplan geregeld dat opbouwen tot een hoogte van 6 meter zijn toegestaan, waarbij zoals in het hele plangebied geldt dat de onderlinge samenhang tussen de opbouwen gewaarborgd is doordat in het voorschrift is verankerd dat slechts bouwvergunning kan worden verleend indien bij toetsing is gebleken dat de opbouw zich goed zal voegen in de ruimtelijke structuur van de directe omgeving.

De woningen aan de Berlaarstraat vormen met hun reeds bestaande bouwhoogte de ruimtelijke begrenzing van Noordwest 3 aan de zuidelijke zijde. In de oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten werd al aangegeven dat deze hoogte gewenst is, als overgang in de richting van het nog wat hogere winkelcentrum. De woningen zijn daarom zonder uitbreidingsmogelijkheden opgenomen in dit bestemmingsplan.

3.7.2 Kinrooistraat e.o.: ontwerpen Loerakker, Rijnboutt, Ruijsenaars, Hendriks

De inmiddels ten dele gerealiseerde opbouwen aan de Kinrooistraat e.o. hebben de gemeederen al langere tijd bezig gehouden. Het standpunt van het toenmalige dagelijks bestuur van het stadsdeel, dat opbouwen ter plaatse in principe niet wenselijk waren, is reeds enige tijd geleden door hetzelfde toenmalige bestuur heroverwogen. Dit is onder andere het gevolg geweest van het standpunt van de Welstandscommissie in deze. Door Bakers architecten werd een zogeheten "masterplan" opgesteld, waarin de mogelijkheden voor het op aanvaardbare wijze realiseren van dakopbouwen zijn nagegaan en uitgetekend. Dit document heeft als referentie dienst gedaan bij het bepalen van het standpunt van de welstandscommissie en bij de behandeling van de bouwaanvragen. Inmiddels zijn diverse opbouwen vergund, passend binnen het in het masterplan aangegeven kader. Dit kader is dan ook vrijwel geheel overgenomen in dit bestemmingsplan, op de plankaart is te zien waar opbouwen zijn toegelaten. Op de praktijkwoningen aan de Maaseikstraat is naar aanleiding van diverse inspraakreacties een dakopbouw (vierde laag) mogelijk gemaakt, waardoor de hoeken van het plein benadrukt kunnen blijven, ook wanneer dakopbouwen op de tussenliggende woningen worden geplaatst.

Voor de hogere woningen aan de Hamontstraat, zowel die aan de parkrand als die aan de zijde van de Plesmanlaan, en de woningen tussen Zonhovenstraat en Bochtstraat, wordt de bestaande situatie in het plan opgenomen. De bereikte bouwhoogtes vormen een onderdeel van de rand van het plandeel, waarbij de bebouwing aan de randen van het plandeel in het algemeen hoger is dan die aan de binnenkant. Dit principe is op veel plaatsen in Nieuw Sloten toegepast. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wense-

lijk dat deze bebouwing hoger wordt dan ze nu is, daar dan de bouwhoogte van het winkelgedeelte en die langs de Laan van Vlaanderen benaderd zou gaan worden, terwijl het hoogte-accent bij de Laan van Vlaanderen en vooral het winkelcentrum behoort te liggen. De woontoren tegenover de rotonde dient als verbijzondering van het in stedenbouwkundig opzicht markante punt en is daarom als zelfstandig element relatief hoog. Ook hier is de bestaande situatie overgenomen in het bestemmingsplan.

3.7.3 Zutendaalstraat e.o.: ontwerpen Lafour en Wijk

In dit deel van Nieuw-Sloten leeft vooralsnog de wens tot uitbreiding niet, behoudens bij de woningen aan de Eisdenstraat. Hier bestaat stedenbouwkundig gezien geen overwegend bezwaar tegen een derde laag, zeker niet indien deze niet over de volle breedte van een woning wordt uitgevoerd. Het bestemmingsplan gaat voor dit plandeel dan ook uit van het handhaven van de bestaande situatie, met uitzondering van de dakopbouwen die volgens de arcering op de kaart zijn toegestaan bij de woningen aan de Eisdenstraat.

3.7.4 Hechtelstraat e.o.: ontwerpen Steenhuis

De woningen in dit plandeel zijn veelal voorzien van een schuine kap. Voor deze woningen geldt op grond van dezelfde redenering dezelfde regeling als voor de woningen met schuine kappen in Noordwest 3. Dit wil zeggen dat alleen dakkapellen volgens een bij de ruimtelijke structuur passend model zijn toegestaan, overige dakopbouwen niet. Ook hier vormt de Eisdenstraat hier de uitzondering op de regel.

3.7.5 Dilsenstraat e.o.: ontwerpen Dobbelaar, De Kovel, De Vroom

De woningen aan het Diepenbeekplantsoen zijn vier aan vier gegroepeerd en hebben alle reeds een terugliggende derde bouwlaag. Een verdere uitbreiding van het bouwvolume aan de rand van de groenzone niet wenselijk, derhalve is de bestaande situatie in dit plan als maximum opgenomen.

Bij de overige woningen in dit plandeel (behoudens die aan de Bocholtstraat) blijkt een behoefte aan dakopbouwen te bestaan. Uitgaand van de gedachte dat alle bebouwing in dit plandeel in beginsel dezelfde bouwhoogte heeft is het verdedigbaar om ook in het middendeel dakopbouwen als derde laag toe te staan. Vanwege het feit dat de straten niet al te breed zijn, wordt voorgeschreven dat alle dakopbouwen terugliggend moeten worden uitgevoerd. Uiteraard geldt net als in alle andere plandelen ook hier dat slechts bouwvergunning kan worden verleend indien een bouwaanvraag in samenhang is beoordeeld met wat in de directe omgeving aan de orde is.

3.8 Serres en andere aan- en uitbouwen

De behoefte aan extra woonoppervlak kan ook worden ingevuld door het bijbouwen van een serre of het plaatsen van een aan- of uitbouw. Dergelijke uitbreidingen vinden doorgaans plaats aan de achterzijde van woningen, niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Er is vanuit ruimtelijke overwegingen weinig op tegen dat een beperkte uitbreiding op deze manier tot stand komt. Daarom is de algemene regel in dit bestemmingsplan dat serres, aan- en uitbouwen zijn toegestaan, onder voorwaarde dat direct aan de achtergevel, niet hoger dan de eerste bouwlaag van de reeds bestaande bebouwing en niet verder dan 2,5 meter uit de achtergevel wordt gebouwd. De normen uit de bouwverordening en het bouwbesluit inzake daglichttoetreding en dergelijke dienen uiteraard te worden gerespecteerd. Op enkele plaatsen kan het daarom zo zijn dat een bouwaan-

vraag niet gehonoreerd zal worden.

3.9 Dakterrassen

Sommige woningen in het noordoostelijk deel van Nieuw Sloten zijn voorzien van een dakterras, veelal omdat bij de betreffende woningen geen tuin aanwezig is. Lang niet altijd zal een dakterras inpasbaar zijn in de ruimtelijke eenheid, per geval moet dit worden afgewogen. Daarom is het aanleggen van dakterrassen slechts mogelijk nadat door het dagelijks bestuur vrijstelling is verleend.

4. PLANOPZET

4.1 Algemeen

Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt de uitwerkingen 1A en 1B van het bestemmingsplan Tuinbouwgebied Sloten. Het bestaat uit een plankaart (onderdeel I), profielen (onderdeel II) en voorschriften (onderdeel III) met bij de artikelen 3, 4 en 9 behorende kaart A, alsmede een Staat van Inrichtingen, waarin is geregeld welke bedrijven zijn toegelaten. Op de plankaart zijn de bestemmingen en de maximum bouwhoogten weergegeven, met behulp van een bolletjeslijn is het plangebied aangegeven. De profielen geven inzicht in de verhouding tussen de ruimte welke volgens de bepalingen in het bestemmingsplan mag worden bebouwd en de ruimte die vrij blijft van bebouwing.

In de voorschriften zijn regels gegeven per bestemming en regels die voor het gehele plangebied van kracht zijn. Met behulp van begripsbepalingen, voorschriften per bestemming en algemene bepalingen is voorgeschreven welke bestemmingen en gebruik zijn toegestaan alsmede de wijze waarop daarvoor bebouwing mag worden opgericht. In de hierna volgende paragraaf worden de voorschriften van dit bestemmingsplan artikelsgewijs toegelicht.

4.2 Werking van de voorschriften

algemeen

Artikel 1 bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden.

Artikel 2 regelt op welke manier moet worden gemeten. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het aangrenzend straatpeil, behalve bij bergingen in tuinen, waar deze wordt gemeten ten opzichte van het peil van de tuin waarin de berging wordt geplaatst. Het bebouwingspercentage geldt ten opzichte van het bestemmingsvlak.

bestemmingen

In artikel 3 zijn de voorschriften gegeven behorend bij de bestemming woningen (W). Alle gebouwen waarin wordt gewoond hebben deze bestemming gekregen, behalve als er tevens sprake is van commerciële ruimten. Dan is de bestemming Woningen boven bedrijven en voorzieningen (W+B, voorschriften artikel 4) gelegd. Voor de bestemming W geldt dat alleen het wonen (en eventueel uitoefenen van beroep aan huis) als gebruik is toegestaan. Bij de bestemming W+B is bedrijfsuitoefening op de begane grond voorgeschreven, vanaf de tweede bouwlaag is het voorgeschreven gebruik het wonen.

De voorschriften met betrekking tot het bouwen werken bij beide bestemmingen op gelijke wijze. Een bouwvergunning kan alleen worden afgegeven indien bij toetsing blijkt dat een voorgenomen bouwactiviteit past binnen de ruimtelijke eenheid waarin deze activiteit zal worden uitgevoerd (zie o.a. ook paragraaf 3.6). De ruimtelijke eenheden zijn weergegeven op kaart A, welke als bijlage bij zowel artikel 3, 4 als 9 hoort. De maxima ten aanzien van het bouwen zijn op de plankaart aangegeven. Overschrijding van de aangegeven maxima is bij de bestemming W toegestaan wanneer dit op de plankaart via een nadere aanduiding is aangegeven, een en ander op basis van de leden 4 (schui-

ne kap met dakkapel), 5 (dakopbouw), 6 (hoekverbijzondering). In de laatste leden van artikel 3 en 4 tenslotte is geregeld dat in sommige gevallen een poort onder bebouwing door (overbouwde doorgang) kan worden voorgeschreven via een nadere aanduiding op de plankaart, en dat het dagelijks bestuur bevoegd is vrijstelling te verlenen voor de aanleg van een dakterras.

De artikelen 5, 6, 7 en 8 bevatten de voorschriften voor respectievelijk de bestemmingen Kantoren (K), Onderwijsvoorzieningen (Mo), Maatschappelijke voorzieningen (Mx) en Nutsvoorzieningen (Mn). De regels ten aanzien van het bouwen staan op de plankaart vermeld. De bestemming K is alleen gelegd op het kantoor naast het psychiatrisch centrum, waarvoor de bestemming Mx geldt. De school is uiteraard bestemd voor het onderwijs via de bestemming Mo, en het GEB-gebouw bij het Turnhoutplantsoen is bestemd voor Mn.

In artikel 9 zijn de voorschriften opgenomen voor het gebruik van en bouwen in de tuinen. Met inachtneming van de gestelde maxima kunnen serres en andere aan- en uitbouwen aan de achtergevel van gebouwen worden gerealiseerd op gronden met deze bestemming. Onder de bestemming tuinen zijn bergingen, behorend bij woningen, waarbij opnieuw rekening moet worden gehouden met de wijze waarop bergingen gewoonlijk in de betreffende ruimtelijke eenheid zijn gebouwd en gepositioneerd. Vrijwel nergens kan derhalve een berging in een voortuin worden neergezet. Voor de bergingen geldt een maximum hoogte van 3 meter ten opzichte van de tuin en een maximum vloeroppervlak van 6m² per berging. Ook zijn schuttingen en andere bouwwerken die niet als gebouw worden aangemerkt toegestaan met een maximale hoogte van 2 meter ten opzichte van de tuin. Voor tuinmuren die de begrenzing vormen tussen openbaar en privaat terrein geldt een hoogte van maximaal 3 meter.

De artikelen 10, 11, 12 en 13 bevatten de voorschriften voor respectievelijk de bestemmingen Groenvoorzieningen (G, de naam spreekt voor zich), Openbare ruimte (Vo, het rijden met auto's is niet toegestaan), Verkeersareaal, (Va, hier mag wel met auto's worden gereden) en Waterweg/gracht (Vw, geen woonboten e.d. toegestaan). Ondergrondse vuilniscontainers met bijbehorende bovengrondse vulopeningen zijn toegestaan op gronden met bestemming G, Vo en Va.

Toegelaten bedrijven en beroep aan huis

In artikel 14 (Toegelaten bedrijven) is vastgelegd welke bedrijven zich mogen vestigen, indien bedrijven zijn toegelaten volgens de bestemming die op bepaalde gronden geldt. Het gaat hierbij in het algemeen om bedrijven met een klein vloeroppervlak (beneden 150 m²) en een laag niveau van milieuhinder. Exact wordt een en ander vastgelegd in de Staat van Inrichtingen, die als bijlage bij de voorschriften is opgenomen. In deze Staat van Inrichtingen als categorie I of II aangeduide bedrijven zijn toegelaten. Andere bedrijven niet, tenzij deze kunnen aantonen dat ze evenveel of minder hinder veroorzaken dan bedrijven die op grond van de regeling wel zijn toegestaan. In dat geval kan het dagelijks bestuur gebruik maken van de vrijstellingsbevoegdheid.

In gebouwen met de woonbestemming mag blijkens jurisprudentie altijd een beperkt deel van het vloeroppervlak worden benut voor het uitoefenen van beroep aan huis. De jurisprudentie op dit gebied is de laatste jaren sterk in beweging, daarom worden in dit bestemmingsplan bewust geen voorschriften op dit gebied gegeven. De jurisprudentie wordt daarmee maatgevend voor wat is toegelaten. Vast is hierin dat het gebouw

waarin het beroep aan huis wordt uitgeoefend overwegend het woonkarakter blijft behouden. Het thuis uitoefenen van een bedrijf met enkele werknemers past in Nieuw Sloten zeker niet binnen de huidige jurisprudentie, bijvoorbeeld gezien de te parkeren auto's of andere vervoermiddelen die het aanzicht van een straat mede bepalen.

Overige regelgeving

In artikel 15 (Toegelaten overschrijdingen) wordt bepaald dat kleine overschrijdingen van grenzen in het horizontale vlak als recht zijn toegestaan. De overschrijding varieert per onderdeel van de toegestane bebouwing. Dit artikel bestaat uit 1 lid dat is onderverdeeld in sub a tot en met c. Sub a bevat een opsomming van onderdelen waarvoor een overschrijding van 2 meter is toegelaten, onder voorwaarde dat de vrije doorgang van het verkeer behouden blijft. Sub b bevat een opsomming van onderdelen waarvoor een overschrijding van 0,2 meter is toegelaten. Sub c tenslotte bevat een opsomming van onderdelen waarvoor een overschrijding van een tiende van de breedte van de aangliggende straat, met als maximum een overschrijding van 1 meter toegelaten is. Voorwaarde is dat het uitstekende deel niet lager dan 4,2 meter boven de rijweg en een strook van 1,5 meter naast deze rijweg ligt. Boven een fietspad moet de vrije ruimte 2,4 meter zijn, boven een voetpad 2,2 meter. Als fiets- of voetpad in de strook van 1,5 meter naast de rijweg liggen geldt 4,2 meter als minimale vrije ruimte.

In artikel 16 (Algemene vrijstellingen) is geregeld dat enige flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van de gestelde regels in het plan. Vrijstelling verlenen gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat eenieder inspraak heeft die als belanghebbende kan worden aangemerkt wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken. Een aantal van de gegeven maxima kunnen op grond van dit artikel in zeer beperkte mate worden overschreden.

In artikel 17 (Overgangsbepalingen) wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de voorschriften die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

Het eerste lid regelt de bebouwing, waarbij onder a vernieuwing en verandering van bebouwing die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven bouwvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Het hier gestelde geldt niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen. Onder b wordt geregeld dat bij het verloren gaan van bebouwing als bedoeld onder a, als gevolg van een calamiteit (brand e.d.), deze bebouwing mag worden herbouwd, indien binnen 2 jaar na de calamiteit een bouwvergunning wordt aangevraagd en onder de voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Net als onder a geldt het hier gestelde niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen.

Het tweede lid van artikel 17 regelt het gebruik. Onder a is geregeld dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. Dit geldt niet voor gebruik dat ook onder de eerdere bepalingen niet was toegelaten. Onder b is geregeld dat gebruik als bedoeld onder a mag worden gewijzigd in ander gebruik als de afwijking van het plan

hierdoor niet groter wordt.

In artikel 18 (Algemene gebruiksbeperking) wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. In lid 1 wordt gebruik dat in strijd is met de bestemming van de grond en de bijbehorende voorschriften verboden. In lid 2 worden de bedrijven, genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit behorend bij de Wet Milieubeheer, uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening. In lid 3 wordt het dagelijks bestuur verplicht vrijstelling te verlenen van de voorschriften in lid 1 wanneer strikt naleven van deze voorschriften het meest doelmatige gebruik beperkt, zonder dat hiervoor dringende redenen zijn. Dit lid staat bekend onder de naam "toverformule" en maakt verplicht deel uit van een bestemmingsplan. De mogelijkheden om vrijstelling te verlenen via de toverformule zijn echter door de jurisprudentie zodanig ingeperkt dat het in Amsterdam gebruikelijk is geworden ook lid 4 op te nemen. Op grond van lid 4 kan het dagelijks bestuur vrijstelling verlenen van de voorschriften in lid 1 onder voorwaarde dat dit niet leidt tot een onomkeerbare verandering van de bestemming of inbreuk op de bestemming.

In artikel 19 (Strafbepaling) wordt vastgesteld dat het overtreden van de regels uit artikel 17 lid 2 onder b (zie hierboven) en artikel 18 lid 1 (zie hierboven) wordt beschouwd als een strafbaar feit. Sommige andere artikelen bevatten leden met verbodsbepalingen. In deze leden wordt dan verwezen naar de genoemde twee leden van artikel 17 en 18. Daarom geldt ook het overtreden van de voorschriften uit de verwijzende leden als een strafbaar feit. De strafmaat wordt bepaald in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hierin is opgenomen dat de maximale straf 6 maanden hechtenis of een geldboete van de derde categorie is.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorgestelde in dit bestemmingsplan heeft geen negatieve financiële consequenties voor het stadsdeel. Het bouwen is een zaak van private partijen, waarbij voor uitbreiding van bouwvolume in het algemeen geldt dat naast de bouwvergunning ook een aanvullende erfpachtovereenkomst nodig zal zijn.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Vooroverleg en inspraak

Bij het totstandkomen van de wijk Nieuw Sloten heeft uiteraard uitvoerig overleg met velerlei partijen plaatsgevonden en zijn diverse informatiebijeenkomsten en inspraakavonden gehouden. Over het concept-ontwerp bestemmingsplan voor het Noordoostelijk deel van Nieuw Sloten is op 2 maart 1999 een inspraakavond gehouden. Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen als bijlage achter deze toelichting. Er zijn geen grote veranderingen in de opzet van het bestemmingsplan aangebracht naar aanleiding van het gezegde op deze bijeenkomst. De opmerkingen die werden gemaakt omtrent enkele onnauwkeurigheden op de plankaart zijn alle nagegaan en zondig is de plankaart aangepast conform de werkelijke situatie ter plaatse, hetgeen ook de wens van de insprekers was.

Schriftelijk zijn 10 reacties binnengekomen, met suggesties en opmerkingen van uiteenlopende aard. Ook hier geldt dat de opzet van het bestemmingsplan niet ingrijpend is gewijzigd naar aanleiding van de reacties en zijn alle gemaakte opmerkingen over onjuistheden op de plankaart ter plaatse geverifieerd en zondig verbeterd. In het navolgende wordt nader ingegaan op de inhoud van de schriftelijke reacties.

In de eerste schriftelijke reactie (Leliveld/Leliveld-Avezaat) wordt ten eerste de vraag gesteld of er meer planonderdelen zijn dan in het bezit van insprekers, omdat op de omslag van het boekje dat men heeft staat aangegeven dat het onderdeel III betreft.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan Nieuw Sloten Noordoost 1999 bestaat uit onderdeel I, de plankaart; onderdeel II, de profielen (die op hetzelfde blad staan afgedrukt als de plankaart); onderdeel III, de voorschriften, en de toelichting. Welke plandelen al dan niet in bezit zijn van insprekers is uit de reactie niet precies op te maken.

Insprekers merken vervolgens op dat ter plaatse van het speelpleintje aan de Maaseikstraat ten onrechte een arcering is opgenomen, hetgeen inhoudt dat daar een dakopbouw zou zijn toegestaan.

Beantwoording

Deze tekenfout is in voorliggend ontwerp-bestemmingsplan hersteld, de arcering is verwijderd.

Insprekers vinden dat de term "hoekverbijzondering" een definitie verdient in artikel 1, en wijzen op een typefout in artikel 1 lid 11.

Beantwoording:

Een definitie is opgenomen en de typefout is hersteld.

Insprekers vermoeden een fout in de hoogte aanduiding bij de woningen gelegen aan ^{5.1.2,e} en 1 9 en ^{5.1.2,e} en ^{5.1.2,e}. Deze zouden als 9 meter hoog moeten worden aangeduid in plaats van 6 meter. De aanduiding "hoekverbijzondering" moet gehandhaafd blijven.

Beantwoording:

Alle hoekwoningen in dit plandeel zijn inderdaad 9 meter hoog met een hoekverbijzondering, een en ander is op de plankaart voorzover nodig gecorrigeerd.

Insprekers constateren dat de tuinen, behorend bij de woningen aan de ^{5.1.2,e} en ^{5.1.2,e} en de ^{5.1.2,e} en ^{5.1.2,e} onder de woonbestemming met een maximum bouwhoogte van 6 meter zijn komen te vallen.

Beantwoording:

Ook deze onvolkomenheid is verholpen, de tuinen zijn als zodanig bestemd.

Insprekers vinden dat melding gemaakt zou moeten worden van gevestigde erfdiensbaarheden ten aanzien van de woningen ^{5.1.2,e} en ^{5.1.2,e} en ^{5.1.2,e}. Hierin zijn beperkende voorwaarden opgenomen die het bemoeilijken om een dakopbouw te realiseren, terwijl een dergelijke opbouw in het bestemmingsplan wel mogelijk wordt gemaakt.

Beantwoording:

Het vestigen van een erfdiensbaarheid is een privaatrechtelijke overeenkomst partijen. Het bestemmingsplan is een publiekrechtelijk instrument, waarin afwegingen worden gemaakt op basis van ruimtelijke criteria. Het is heel wel denkbaar dat een dakopbouw vanuit ruimtelijke overwegingen toelaatbaar is, terwijl partijen in privaatrechtelijke zin overeenkomen geen gebruik te maken van het recht op bouwen. Het stadsdeel heeft hierin geen invloed of rol te vervullen, ook niet wanneer de erfdiensbaarheid eerder is gesloten dan dat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Het is immers goed mogelijk dat partijen overeenkomen een erfdiensbaarheid te wijzigen dan wel op te heffen, iets dat aan de ruimtelijke afweging van het stadsdeel niets afdoet of toevoegt.

Insprekers wijzen erop dat de praktijkwoningen aan de ^{5.1.2,e} en ^{5.1.2,e} zijn bestemd voor woningen, terwijl er op de eerste bouwlaag een bedrijf wordt uitgeoefend, hetgeen ook altijd de bedoeling is geweest. *Insprekers* vragen zich af of deze praktijkwoningen niet bestemd moeten worden voor Woningen boven Bedrijven en Voorzieningen (W + B). Ook zijn de hoogte-aanduidingen niet geheel correct.

Beantwoording:

Genoemde woningen hebben in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming W behouden, wel zijn de hoogte-aanduidingen gewijzigd. Het voldoen aan het verzoek om de bestemming van de betreffende panden in W + B te veranderen zou betekenen dat de eerste bouwlaag ter plaatse in de toekomst niet meer als woonruimte zou kunnen worden benut, iets dat wel mogelijk zou moeten blijven. De bedrijfsuitoefening van *insprekers* komt niet in gevaar, een en ander valt binnen de grenzen van het uitoefenen van beroep aan huis.

Insprekers vragen tenslotte om de mogelijkheden voor het bouwen bij hun woning (en daarmee vergelijkbare woningen in de directe omgeving) te verruimen, zodanig dat een volledige vierde laag kan worden gerealiseerd.

Beantwoording:

Vanuit ruimtelijke overwegingen is er in het geval van de vier hoekwoningen aan de Maaseikstraat geen reden de extra laag te verbieden. Deze voegt zich in de stedenbouwkundige structuur, een hoogte accent op de hoeken van het plein is zodoende ook na realisatie van de bij naburige percelen toegestane dakopbouwen mogelijk. Wel moet worden aangesloten bij het algemene principe dat dakopbouwen terugliggend ten opzichte van de gevel moeten worden uitgevoerd, voor de exacte voorschriften in dit geval wordt hier verwezen naar de kaart in combinatie met de voorschriften en de toelichting.

In de tweede schriftelijke reactie (Kiewiet) wordt gesteld dat het bestemmingsplan summier zou zijn en dat slechts een ruwe indicatie wordt gegeven van de toegestane bouwhoogten ten opzichte van de bestaande bebouwing.

Beantwoording:

Voorliggend bestemmingsplan is een gedetailleerd plan, waarin het in totaal toegelaten bouwvolume aan strikte regelgeving wordt gebonden. De nadere aanduidingen op de plankaart geven aan op welke plaatsen dakopbouwen of dakkapellen mogen worden geplaatst, als uitbreiding van de bestaande bebouwing. De maximum bouwhoogten worden in meters nauwkeurig aangegeven. Een nog gedetailleerder plan is vanuit ruimtelijke optiek niet goed te motiveren en daarom niet wenselijk.

Vervolgens refereert *inspreker*, net als in de eerste reactie, aan de onterechte arcering waardoor op het speelterrein aan de Maaseikstraat een dakopbouw zou mogen worden geplaatst en aan de onjuiste bestemming van enkele praktijkwoningen (W in plaats van W+B).

Beantwoording:

De arcering is verwijderd, de bestemming blijft gehandhaafd (zie de beantwoording bij de eerste schriftelijke reactie).

Inspreker kan uit de plankaart niet opmaken of de op het adres ^{5.1.2.e} toegelaten dakopbouw al dan niet voor insprekers raam zou komen te staan. Ook denkt *inspreker* dat niet is aangegeven of ter plaatse een balkon is toegestaan. *Inspreker* heeft hoe dan ook bezwaren tegen de dakopbouw, getuige ook zijn bezwaren tegen het al ingediende bouwplan. *Inspreker* vraagt zich af of de dakopbouw wel conform de wettelijke regels kan worden gerealiseerd (NB bedoeld wordt kennelijk op de afstand tussen ramen onderling en tot de erfgrans, derhalve op het Bouwbesluit en de Bouwverordening). Tenslotte wordt in dit kader door *inspreker* gerefereerd aan een ter plaatse geldende erfdiensbaarheid, die extra bebouwing zo goed als onmogelijk zou maken.

Beantwoording:

Uiteraard wordt elke bouwaanvraag getoetst aan zowel het bestemmingsplan als de overige van toepassing zijnde wettelijke regelgeving. Indien een bouwplan hiermee in strijd zou zijn kan geen vergunning worden afgegeven. Dit geldt ook ten aanzien van bijvoorbeeld minimaal in acht te nemen afstanden tot ramen. Balkons buiten de gevel zijn slechts toegestaan na vrijstelling door het Dagelijks Bestuur op basis van de algemene vrijstellingen die in de voorschriften zijn opgenomen. Een dergelijk besluit kent haar eigen inspraak- en bezwaarprocedure die tot een afweging leidt. Eventuele strijdigheid met erfdiensbaarheden kan geen grond zijn voor het weigeren van een bouwvergunning. Indien de verkregen vergunning vervolgens leidt tot bouwactiviteiten die ingaan tegen het gestelde in een erfdiensbaarheid, dan ontstaat een privaatrechtelijk geschil waarbij het stadsdeel geen partij is.

Inspreker is ook van mening dat het toestaan van hekken en schotten voor dakopbouwen niet voldoende duidelijk is geregeld. *Inspreker* vindt het plaatsen van dergelijke hekwerken en schotten niet wenselijk, omdat daardoor het uitzicht wordt belemmerd en een inbreuk ontstaat op de privacy van *inspreker*.

Beantwoording:

Inspreker refereert aan het benutten van de ruimte tussen dakopbouw en voorgevel als dakterras. In het ontwerp bestemmingsplan is de regeling ten aanzien van dit gebruik verduidelijkt. Het is niet op voorhand te bepalen in welke gevallen de aanleg van een

dakterras en het gebruik ervan kan worden toegelaten. Een afweging moet per geval worden gemaakt. Daarom zijn dakterrassen slechts toegestaan na vrijstelling door het Dagelijks Bestuur. Het Dagelijks Bestuur betreft in haar afweging in ieder geval of het betreffende dakterras past binnen de ruimtelijke eenheid. Indien men al kan beschikken over buitenruimte in de vorm van een tuin, dan is de noodzaak om tot aanleg van een dakterras over te gaan minder groot dan wanneer zulks niet het geval is, ook dit is een factor die mee zal wegen.

Inspreker wijst erop dat de tuin van ^{5.1.2.e} per abuis is voorzien van de woonbestemming.

Beantwoording:

Dit is gecorrigeerd in het ontwerp bestemmingsplan, de bestemming T is nu opgenomen.

Inspreker wijst er tenslotte op dat tuinen zich niet altijd op binnenterreinen bevinden, waardoor op een aantal plaatsen ook vanuit de openbare ruimte zichtbare serres, aanen uitbouwen zouden mogen worden geplaatst. *Inspreker* vindt de tekst in het bestemmingsplan onvoldoende duidelijk.

Beantwoording:

Het is vanuit het oogpunt van behoud van de ruimtelijke kwaliteit inderdaad niet de bedoeling in de door *inspreker* beschreven situaties serres etcetera toe te staan, het ontwerp bestemmingsplan is zodanig aangepast dat alleen uitbouwen e.d. aan de achtergevel zijn toegestaan.

In de derde schriftelijke reactie (^{5.1.2.e}) wordt wederom gewezen op de onnauwkeurigheid bij het bestemmen van de tuinen bij de praktijkwoningen aan de Maaseikstraat. De bestemmingsgrens tussen tuin en bebouwing is niet correct ingetekend. Ook de hoogtescheidingslijnen bij de praktijkpanden liggen niet precies zoals dat zou moeten.

Beantwoording:

Ook deze onvolkomenheden zijn in het ontwerp plan verbeterd.

Inspreker wijst er vervolgens (net als beide voorgaande *insprekers*) op dat de praktijkwoningen volgens de gehanteerde plansystematiek de bestemming W + B zouden moeten hebben, en niet ^{5.1.2.e} wil niet afhankelijk zijn van wat in jurisprudentie onder "beroep aan huis" wordt verstaan.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt in eerste instantie verwezen naar die bij de voorgaande *insprekers*. In aanvulling daarop wordt hier nog vermeld, dat de vrees van *inspreker* dat in de toekomst jurisprudentie zou kunnen gaan ontstaan die het onmogelijk zou maken om onder de noemer "beroep aan huis" de werkzaamheden aan huis te verrichten wordt niet gedeeld, de trend is eerder dat meer toegelaten wordt. Ook in het geval dat hierin toch een kentering optreedt kan *inspreker* ongestoord de werkzaamheden aan huis voortzetten, daar deze dan onder het overgangsrecht komen te vallen.

Voorts vraagt *inspreker* zich af of de stippellijn op de kaart dient ter begrenzing van de nadere aanduiding "hoekverbijzondering".

Beantwoording:

In de legenda bij de plankaart is aangegeven dat dit inderdaad het geval is, de stippellijn is een zogeheten functie-scheidingslijn.

Tenslotte verzoekt *inspreker* het stadsdeel om een volledige vierde laag op de 4 praktijkpanden in de Maaseikstraat toe te staan. Dit leidt volgens *inspreker* tot een extra hoogte van 1,50 meter, omdat op deze panden al een borstwering aanwezig is van 1,50 meter hoogte. Bij alle 4 de eigenaren van de bedoelde woningen bestaat belangstelling voor een dergelijke extra bouwlaag.

Beantwoording:

Zie de beantwoording van de eerste schriftelijke reactie, er wordt een opbouw toegestaan.

Tenslotte doet *inspreker* nog een voorstel ter verduidelijking van de toelichting. *Inspreker* stelt voor om de bouwstrook die is ontworpen door Loerakker c.s. in het vervolg aan te duiden als "Kinrooistraat e.o." in plaats van "Maaseikstraat e.o.", omdat alle bouwstroken voor het overige worden vernoemd naar de in de betreffende bouwstrook centraal in noord-zuid richting gelegen straat.

Beantwoording:

Dit voorstel is overgenomen.

In de vierde schriftelijke reactie (Kievits) wordt gesignaleerd dat enkele bestaande dakopbouwen niet in het plan zijn opgenomen. Het gaat om het de bouwstrook aan de Hamontstraat 2-28. *Inspreker* wil graag weten wat nu de bedoeling is bij de betreffende woningen.

Beantwoording:

Dakopbouwen zijn in het ontwerp bestemmingsplan ter plaatse mogelijk gemaakt. Het niet aanwezig zijn op de kaart bij het concept-ontwerp berustte op een afdrukfout die werd gemaakt bij de productie van de kaarten.

Inspreker vraagt zich vervolgens ook af wat nu precies het beleid is voor het aanbouwen van serres e.d. Bij het adres ^{5.1.2,e} is reeds een aanbouw gerealiseerd, terwijl een aanvraag voor een aanbouw bij het adres ^{5.1.2,e} vorig jaar werd afgewezen.

Beantwoording:

In het ontwerp bestemmingsplan is een heldere regeling opgenomen. Uitbouwen e.d. mogen alleen aan de achtergevel, binnen de maxima die in de voorschriften zijn opgenomen.

In de vijfde schriftelijke reactie (^{5.1.2,e} namens Que) wordt ten eerste meegedeeld dat *insprekers* het niet eens zijn met het toestaan van dakopbouwen. Gesteld wordt dat door het toestaan van deze dakopbouwen een breuk zou hebben plaatsgevonden in het ruimtelijk beleid van de gemeente Amsterdam.

Beantwoording:

Volgens het geldende bestemmingsplan zijn de dakopbouwen waaraan wordt gerefereerd vanwege de maximaal toegestane hoogte van 9 meter reeds mogelijk, dus van een breuk in het ruimtelijk beleid kan geen sprake zijn. Voorliggend bestemmingsplan beperkt bouwmogelijkheden in plaats van deze te verruimen. Een en ander is uitgebreid uiteengezet in de toelichting, waarbij ook is aangegeven dat op een aantal andere plaatsen in het stadsdeel eenzelfde beleid ten aanzien van dakopbouwen wordt gevoerd (bestemmingsplannen Lobo Braakensiekstraat en Hemsterhuisstraat).

Insprekers zijn van mening dat het toestaan van dakopbouwen en dakkapellen de oor-

zaak is dat de oorspronkelijk gebouwde laagbouwoningen voor senioren verworden tot meergezinswoningen.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan Nieuw Sloten Noordoost 1999 is een juridische vertaling van een ruimtelijke afweging en speelt geen rol in het bedienen van bepaalde doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid. Overigens wordt de opvatting van insprekers niet gedeeld, het is zeker niet zo dat alle woningen in het plangebied voor senioren bestemd zouden zijn, noch dat deze door het toevoegen van een opbouw in "meergezinswoningen" zouden veranderen.

Insprekers vinden dat het toestaan van dakopbouwen de gevarieerde aanblik in de woonomgeving aantast.

Beantwoording:

Ten eerste wordt hier verwezen naar de beantwoording van de eerste opmerking van insprekers. Voor de visie van het stadsdeel op de invloed van de opbouwen op de ruimtelijke kwaliteit kan hier worden verwezen naar de toelichting, hoofdstuk 3.

Insprekers stellen persoonlijk te worden getroffen door de in het bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheden. De privacy zou worden aangetast, bezonning zou verminderen en ook de lichttoetreding gaat volgens insprekers achteruit als gevolg van schaduwwerking. Insprekers verzoeken om deze redenen geen enkele dakopbouw toe te staan, zodat ook de differentiatie van de woonomgeving en het open beeld behouden blijft.

Beantwoording:

Ook hier wordt in eerste instantie verwezen naar de hierboven gegeven antwoorden en de toelichting. Het nieuwe bestemmingsplan houdt een beperking van bouwrechten in. Naar de mening van insprekers gaat deze beperking kennelijk niet ver genoeg. Aangezien het opbouwen van een extra bouwlaag ook in het geldende plan al mogelijk was kan er geen sprake van zijn dat insprekers persoonlijk nadeel ondervinden van het nieuwe bestemmingsplan. Integendeel, voorliggend plan beoogt randvoorwaarden te scheppen waardoor juist de lichttoetreding en beleving van de ruimte zo goed mogelijk worden gewaarborgd.

In de zesde schriftelijke reactie (^{5.1,2,e}) wordt opgemerkt dat inspreker blij is met het feit dat nu een gedetailleerd bestemmingsplan wordt gemaakt voor een deel van Nieuw Sloten. Toch is inspreker ook teleurgesteld, want de hoogte van zijn woning aan de Hamontstraat staat niet correct op de plankaart aangegeven. Deze bedraagt 9 in plaats van 6 meter, exclusief de hoekverbijzondering.

Beantwoording:

Op de plankaart had 9 meter moeten staan in plaats van 6, in het ontwerp is zulks gecorrigeerd.

In de zevende schriftelijke reactie (^{5.1,2,e}) wordt (net als door enkele andere insprekers, zie boven), gewezen op de foutieve bestemming van de tuinen bij de woningen aan de ^{5.1,2,e} en ^{5.1,2,e} en ^{5.1,2,e} en ^{5.1,2,e}. Ook wanneer hier de bestemming T zou worden gelegd zijn insprekers nog niet gerust, want dan bestaat nog altijd de mogelijkheid van een aanbouw. Een aanbouw zou de ramen van de praktijk van insprekers dichtbouwen.

Beantwoording:

Het plan is zodanig aangepast dat de bestemming T op de tuinen is gelegd en een aan-

bouw ter plaatse is uitgesloten.

Door *insprekers* wordt gerefereerd aan een erfdienstbaarheid, waarin hun uitzicht is gegarandeerd, terwijl in het bestemmingsplan een dakopbouw wordt mogelijk gemaakt op het gebouw waarop wordt uitgekeken en waarop de erfdienstbaarheid van toepassing is.

Beantwoording:

Zie schriftelijke reactie 1.

Vervolgens wordt door *insprekers* net als door andere insprekers gewezen op de onjuiste plaatsing van hoogtescheidingslijnen en de onjuiste bestemming van de praktijkwoningen. Ook verzoeken insprekers om het mogelijk te maken een vierde laag op hun praktijkwoning te bouwen. Hierboven is al aangegeven hoe met een en ander is omgegaan.

In de achtste schriftelijke reactie (5.1.2.e) wordt gevraagd om alsnog een dakopbouw mogelijk te maken op het adres 5.1.2.e. Inspreker is van mening dat de situering van de woningen aan de 5.1.2.e hetzelfde is als die van het rijtje woningen waar nummer 5.1.2.a deel van uitmaakt. Bij de 5.1.2.e worden wel dakopbouwen toegestaan. Inspreker signaleert ook dat langs andere randen van de wijk 3 bouwlagen mogelijk zijn gemaakt, en wenst dat aan alle bewoners dezelfde mogelijkheden worden geboden.

Beantwoording:

Daar de betreffende bouwstrook zich aan de rand van de wijk bevindt is er geen overwegend bezwaar om de gewenste opbouw te weigeren. In het ontwerp bestemmingsplan is een opbouw dan ook mogelijk gemaakt, hetgeen ook geldt voor de in dezelfde bouwstrook gelegen woningen.

In de negende schriftelijke reactie (5.1.2.e) geeft inspreker aan in principe tegen elke vorm van dakopbouwen te zijn. Inspreker vraagt om er in elk geval zorg voor te dragen dat een duidelijke richtlijn bestaat, zodat eventuele opbouwen uniform worden uitgevoerd. Blijkens de reactie gaat het inspreker vooral om welstandsaspecten, zoals materiaal- en kleurgebruik.

Beantwoording:

In het ontwerp bestemmingsplan is de regeling ten aanzien van de ruimtelijke eenheden aangescherpt doordat een beschrijving in hoofdlijnen is opgenomen waarin de karakteristieke elementen die voor (het behoud van) ruimtelijke kwaliteit zorgen zijn omschreven. Voorzover er nog andere wettelijke middelen zijn om uniformiteit te bevorderen zal het stadsdeel hiervan zeker gebruik maken. In de toelichting bij dit bestemmingsplan is reeds aangegeven dat het stadsdeel een notitie met welstandsrichtlijnen in voorbereiding heeft.

Inspreker heeft ook bezwaar tegen het toestaan van extra bouwvolume in de vorm van aanbouwen en serres. Dit tast de privacy aan en zorgt door het grotere buitengevelopervlak voor een hoger energieverbruik. Inspreker stelt voor om minder grote aanbouwen toe te staan en in de afwegingen ook de ligging van woningen te betrekken.

Beantwoording:

In het ontwerp bestemmingsplan zijn de mogelijkheden voor het aanbouwen beperkt tot de achtergevel. De voorgeschreven maxima zijn niet gewijzigd, deze zijn weloverwogen tot stand gekomen. Hierbij is getracht een middenweg te vinden tussen enerzijds de

veel gehoorde wens om een uitbouw, aanbouw dan wel serre te realiseren en anderzijds het behoud van voldoende open ruimte in de tuinen.

In de tiende schriftelijke reactie (5.1.2.e) wordt gevraagd om een dakopbouw en een aanbouw met een diepte van 3 meter vanuit de gevel mogelijk te maken op het adres 5.1.2.e

Beantwoording:

De Bastenakenstraat ligt buiten het plangebied, de afweging of ter plaatse al dan niet beide genoemde zaken zouden moeten worden toegestaan kan hier dan ook niet worden gemaakt.

6.2 Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg op grond van art. 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zal het concept-ontwerp van dit bestemmingsplan worden toegezonden aan de volgende partners:

01. Provincie Noord-Holland, afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid
02. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening West
03. Inspecteur van de Volkshuisvesting
04. Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu voor Noord-Holland
05. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Noord-Holland
06. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West
07. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat Generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord Holland
08. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
09. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam
10. Instituut Midden- en Kleinbedrijf
11. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, Dienst Waterbeheer en Riolering Amsterdam
12. KPN Telecom BV, Afdeling UTN Straalverbindingen
13. Energie Noord-West
14. NV Nederlandse Gasunie
15. NS Railinfrabeheer, afdeling Grondverwerving en Juridische Zaken
16. Burgemeester en Wethouders van Amsterdam (APC)

en om ambtelijk advies in dezelfde tijdspanne:

17. Directeur van de Milieudienst
18. Gemeentelijk Vervoerbedrijf

De adressanten is gevraagd te reageren voor 1 maart 1999. Op 17 maart 1999 was van de adressanten genoemd onder 5.1.2.e nog geen reactie ontvangen. Adressanten genoemd onder 5.1.2.e deelden mee geen opmerkingen te hebben dan wel dat geen van hun belangen betrokken is. Het commentaar van adressanten genoemd onder 5.1.2.e en 5.1.2.e wordt hieronder weergegeven, voorzien van een beantwoording.

Adressant genoemd onder 11 vindt dat de toelichting te summier is ten aanzien van de waterhuishouding, en doet een tekstvoorstel voor een toevoeging.

Beantwoording: Gezien de inhoud van het tekstvoorstel verkeert adressant klaarblijkelijk in de veronderstelling dat het plangebied nog nieuw zou moeten worden ingericht. Dit is echter niet het geval, het tekstvoorstel wordt hier dan ook niet overgenomen.

Adressant doet voorts nog enkele suggesties op het gebied van het op verantwoorde wijze uitvoeren van bouwactiviteiten en een eventuele toekomstige aanpassing van het rioleringsstelsel. Onder andere wordt aangeraden geen uitlogende materialen toe te passen.

Beantwoording: Het beleid van het stadsdeel is dat het nationaal pakket duurzaam bouwen en de milieuvoorkeurslijst van de stedelijke woningdienst van toepassing zijn voor bouwactiviteiten. Toetsing aan deze richtlijnen vindt plaats bij het beoordelen van aanvragen voor een bouwvergunning.

Adressant genoemd onder 16 adviseert om de te beschermen ruimtelijke structuur van de ruimtelijke eenheden te verwoorden in een beschrijving in hoofdlijnen.

Beantwoording: Het advies van adressant is overgenomen.

Adressant genoemd onder 16 maakt vervolgens haar voorkeur kenbaar voor een iets andere formulering van artikel 3 lid 2 (en gelijklopende leden uit andere artikelen). Daardoor wordt niet in eerste aanleg de indiener van de bouwaanvraag verantwoordelijk gesteld voor het aantonen dat een bouwplan past binnen de structuur van de ruimtelijke eenheid.

Beantwoording: Ook deze suggestie is overgenomen.

Adressant genoemd onder 16 merkt vervolgens op dat de functie 'trambaan' in het eerste lid van artikel 12 vermeld zou moeten worden en dat het wenselijk is om een marge aan te geven waarmee wordt bepaald in hoeverre mag worden afgeweken van het indicatieve tracé dat voor de trambaan op de plankaart is aangegeven. Ook moet het gebruik als waterweg mogelijk zijn onder bruggen.

Beantwoording: De functie trambaan is toegevoegd en het huidige tracé is op de plankaart aangegeven. De flexibiliteitsbepalingen die zijn opgenomen in de wijze van meten (artikel 2) en de algemene vrijstellingen (artikel 18) zijn van toepassing. Er is voor gezorgd dat water onder de bruggen is toegestaan.

Adressant genoemd onder 16 heeft als laatste opmerking dat, indien het zo zou zijn dat in het plangebied onder enige bestemming parkeerkelders of souterrains zouden mogen worden gerealiseerd, dit goed moet worden verankerd in de voorschriften.

Beantwoording: In algemene zin is het niet de bedoeling dat parkeerkelders of -souterrains worden aangelegd. Er is alleen sprake van gebouwd parkeren op maaiveldniveau.

Bijlage 1: verslag inspraakavond bestemmingsplan Nieuw Sloten Noordoost 1999
2 maart 1999

Aanwezig:

Voorzitter: 5.1.2,e (extern)
Stadsdeel: 5.1.2,e jurist sector Wonen & Werken
5.1.2,e sector Wonen & Werken
5.1.2,e sector Wonen & Werken
Extern: 5.1.2,e Riezen
5.1.2,e Riezen (verslag)
Insprekers: 5.1.2,e (zie presentielijst achter dit verslag)
Toehoorder: 5.1.2,e wethouder Wonen & Werken

* * *

Onderstaand verslag is een uitgebreide samenvatting van wat is gezegd, maar bevat geen letterlijke weergave daarvan.

* * *

De voorzitter opent de avond en heet iedereen welkom. Hij stelt de mensen achter de tafel voor en legt in het kort de opzet van de avond uit. 5.1.2,e die het concept-ontwerp bestemmingsplan heeft gemaakt, zal beginnen met een korte toelichting op de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Daarna zal hij een toelichting op het bestemmingsplan geven. Vervolgens zal 5.1.2,e een uitleg geven over de procedure die volgt tot aan de goedkeuring van het bestemmingsplan. Na een korte pauze is er gelegenheid tot het stellen van vragen of het maken van opmerkingen. De voorzitter geeft aan dat antwoorden op vragen die niet direct op deze avond kunnen worden gegeven, in het verslag van de inspraakavond zullen terugkomen of anders bij het ontwerp van het bestemmingsplan zullen worden gevoegd. De voorzitter geeft het woord aan 5.1.2,e

5.1.2,e begint zijn presentatie met een uitleg over de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Aan de hand van sheets legt hij uit dat Nieuw Sloten is opgebouwd uit stedenbouwkundige eenheden. Deze eenheden zijn gescheiden door wegen of waterlopen. De bouwhoogte neemt binnen de stedenbouwkundige eenheden van Nieuw-Sloten in het algemeen van buiten naar binnen af. Een relatief geringe bouwhoogte gaat in het plangebied gepaard met een hoge dichtheid.

Aan de hand van een voorbeeldkaartje geeft 5.1.2,e de stedenbouwkundige eenheden binnen het plangebied aan. Een stedenbouwkundige eenheid bestaat uit verschillende ruimtelijke eenheden. De gebouwen binnen de ruimtelijke eenheid zijn vrijwel altijd door dezelfde architect ontworpen, waardoor een eenheid en een rustig beeld ontstaat. Er is bijvoorbeeld hetzelfde materiaal- en kleurgebruik toegepast.

Na deze korte toelichting op de stedenbouwkundige structuur van het plangebied, gaat 5.1.2,e in op het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is een juridisch bindend document. In een bestemmingsplan zijn regels opgenomen ten aanzien van het gebruik en de mogelijkheden tot bouwen. Een bestemmingsplan bestaat minimaal uit voorschriften, een plankaart en een toelichting.

De aanleiding tot het maken van een nieuw bestemmingsplan ligt in het ruime karakter van het huidige bestemmingsplan. De regels van het geldende bestemmingsplan zijn

ruim ten aanzien van de mogelijkheden tot het toevoegen van bouwvolume. Om de stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk te behouden, zijn striktere bouwregels noodzakelijk. Het nieuwe bestemmingsplan zal de mogelijkheden ten aanzien van het toevoegen van bouwvolume daarom beperken.

5.1.2.e geeft aan dat de Plesmanlaan de noordelijke grens van het plangebied vormt, de villaastrook wordt daarbij niet meegenomen. De oostelijke grens wordt gevormd door het Christoffel Plantijnpad. De Antwerpenbaan vormt de zuidelijke grens, en in westelijke richting wordt het plangebied begrensd door de Mechelensingel.

5.1.2.e laat door middel van een sheet zien hoe de plankaart van het bestemmingsplan er uitziet. Hij geeft aan dat veel van de regels van dit bestemmingsplan terug zijn te vinden op de plankaart. Op de kaart is te zien of en waar een dakopbouw toegestaan is. Daarbij wordt ook de maximale bouwhoogte op de plankaart aangegeven. Aan de hand van de legenda loopt 5.1.2.e de plankaart door. De bestemmingen zijn aangegeven door middel van letters, bijvoorbeeld de W voor woningen en een K voor kantoren. In de vorm van onder andere arceringen, driehoekjes en cirkeltjes worden nadere aanduidingen op de kaart aangegeven. Binnen deze nadere aanduidingen worden onder andere de mogelijkheden voor dakopbouwen aangegeven. De arcering geeft aan op welke plaats van het dak een opbouw is toegestaan. In het cirkeltje staat een cijfer dat de maximaal toegestane bouwhoogte van de woning exclusief dakopbouw aangeeft. Een driehoek wil zeggen dat een schuine kap met dakkapel is toegestaan. Een sterretje geeft een hoekverbijzondering aan. Naast de gegevens op de plankaart zijn de regels omtrent uit-, aanbouwen en serres terug te vinden in de voorschriften van het bestemmingsplan.

Indien het bestemmingsplan een op-, uit- of aanbouw toestaat, moet bij deze toevoeging aan het 5.1.2.e bouwvolume-rekening worden gehouden met de kenmerken van de ruimtelijke eenheid. 5.1.2.e wijst erop dat een bouwvergunning alleen wordt verleend als het bouwplan passend is binnen de ruimtelijke eenheid. De Welstand Commissie beoordeelt de bouwplannen in dit kader. Zij zal daarbij uitgaan van de huidige gerealiseerde bebouwing. De praktijk zal als voorbeeld dienen voor de nieuwe bouwplannen bij de adviezen van de Welstand Commissie.

5.1.2.e krijgt vervolgens het woord van de voorzitter en geeft een toelichting op de procedure, die het bestemmingsplan nog moet doorlopen voor het kan worden goedgekeurd. Op dit moment ligt het concept-ontwerp van het bestemmingsplan voor de inspraak ter inzage. Iedereen kan gedurende deze terinzagelegging mondeling of schriftelijk reageren. De beantwoording van de reacties komt terug in het verslag van de inspraakavond. Aan de hand van de reacties zal het concept-ontwerp al dan niet worden aangepast en wordt het ontwerp bestemmingsplan gemaakt. Dit ontwerp zal naar verwachting voor 24 april 1999, wanneer het voorbereidingsbesluit afloopt, ter inzage worden gelegd volgens het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De terinzagelegging wordt in ieder geval aangekondigd in de Westerpost en de Staatscourant. Er bestaat dan gedurende vier weken de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. De mensen die gedurende deze periode een zienswijze hebben ingediend worden uitgenodigd voor een hoorzitting. De raadscommissie van het stadsdeel zal aan de hand van de ingediende zienswijzen en het gezegde tijdens de hoorzitting een advies aan de stadsdeelraad geven. De stadsdeelraad stelt het bestemmingsplan uiteindelijk vast. Het bestemmingsplan gaat vervolgens naar Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. Voor degenen die zienswijze hebben ingediend bestaat de mogelijkheid tot het indienen van bedenkingen bij de provincie. Indien de stadsdeelraad het plan gewijzigd heeft vastgesteld, kan eenieder bedenkingen indienen tegen de wijzigingen ten opzichte

van het ontwerp-plan. Als de provincie het bestemmingsplan heeft goedgekeurd, krijgt het rechtskracht, tenzij nog bezwaar wordt gemaakt bij de Raad van State. (N.B. De voorzitter van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaalt op basis van een schorsingsverzoek of het bestemmingsplan al dan niet wordt geschorst.)

5.1.2.e zegt, dat in tegenstelling tot berichten van de balie van het stadsdeelkantoor, er nog steeds bestemmingsplannen kunnen worden gekocht. Ze zijn te koop tegen kostprijs.

De voorzitter stelt voor over te gaan naar de vragen van de aanwezigen. Hij geeft de eerste inspreker het woord.

5.1.2.e heeft twee vragen. Ten eerste wil hij weten hoe lang de hele procedure tot de goedkeuring van het bestemmingsplan in beslag gaat nemen. En daarnaast vraagt hij wanneer de eerste bouwvergunningen kunnen worden afgegeven.

5.1.2.e geeft aan dat er niets valt te zeggen over de duur van de totale bestemmingsplanprocedure. Deze is onder andere afhankelijk van het aantal bezwaren dat tegen het plan wordt ingediend. In ieder geval staat vast dat het ontwerp bestemmingsplan naar verwachting uiterlijk 24 april ter inzage zal worden gelegd.

5.1.2.e vraagt zich af of het mogelijk is een gedeelte van het plan goed te keuren en daar al bouwvergunning op af te geven, indien er slechts tegen een klein deel van het plan bezwaar wordt gemaakt.

5.1.2.e antwoordt dat Gedeputeerde Staten van de provincie de mogelijkheid hebben om slechts een gedeelte van het bestemmingplan goed te keuren. Aankondigingen hierover verschijnen in de Westerpost.

5.1.2.e merkt op dat de Westerpost niet iedere week wordt bezorgd bij hem in de buurt.

5.1.2.e zegt dat het onbekend is bij het stadsdeel dat de Westerpost niet iedere week in alle straten wordt bezorgd. Daarnaast is het stadsdeel niet verantwoordelijk voor de verspreiding. Het stadsdeel koopt alleen ruimte voor een advertentie in de Westerpost, en kan de Westerpost niet controleren op juiste bezorging. 5.1.2.e vraagt in welke straat zich dit probleem voordoet.

5.1.2.e antwoordt dat het de Herentalsstraat betreft. Andere insprekers merken op dat het ook bij hen voorkomt dat de Westerpost niet wordt bezorgd.

5.1.2.e geeft aan dat naast de aankondiging van de ter inzage legging in de Westerpost ook op het prikbord aan het stadsdeelkantoor de kennisgevingen worden opgehangen.

5.1.2.e vraagt of de bekendmaking van de ter inzage legging van het bestemmingsplan ook in het buurtkrantje of de nieuwsbrief kan.

5.1.2.e zal bekijken wat de mogelijkheden zijn. In elk geval is de beperkte frequentie waarmee beide verschijnen een nadeel.

5.1.2.e heeft een vraag over de mogelijkheden voor het aanvragen van een bouwvergunning op dit moment.

5.1.2,e

antwoordt dat dit mogelijk is. Er wordt dan een speciale procedure gevolgd, volgens art. 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Iedere bouwaanvraag die op dit moment wordt ingediend zal naar Gedeputeerde Staten van de provincie gaan. Er moet toch zeker op een proceduretijd van vijf à zes maanden worden gerekend.

5.1.2,e

merkt op in het verleden bezwaar te hebben gemaakt tegen het plaatsen van een vuilcontainer voor haar woning. De vuilcontainers zijn er niet gekomen, omdat in het geldende bestemmingsplan niet toegestaan is vuilcontainers op die plaats neer te zetten. In het nieuwe bestemmingplan heeft de ruimte voor haar woning de bestemming Verkeersareaal gekregen. Binnen deze bestemming is het wel toegestaan vuilcontainers te plaatsen. heeft nog steeds dezelfde bezwaren als voorheen; de stank en vuiloverlast. Zij wil hierbij dan ook wederom haar bezwaar uiten tegen het plaatsen van een vuilcontainer voor haar woning.

5.1.2,e

vertelt dat het tegenwoordig standaard is om vuilcontainers toe te staan binnen de bestemming Verkeersareaal. Mocht het stadsdeel plannen hebben om een vuilcontainer voor de woning van te plaatsen, dan moet het stadsdeel daar een bouwvergunning voor aanvragen. In de bouwvergunningprocedure is ruimte voor inspraak. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft dan het recht om bezwaar te maken.

5.1.2,e

vraagt zich af wat de mogelijkheden van een bestemmingsplan zijn voor het verbieden van ongewenste beroepssoorten. Onlangs is het bordeelverbod opgeheven, en hij wil benadrukken dat dit beroep wat hem betreft ongewenst is in zijn buurt.

Volgens zijn er twee mogelijkheden voor het verbieden van een dergelijke ongewenst beroepsuitoefening in een bestemmingsplan. Ten eerste kan het worden opgenomen in de algemene lijst, waarin wordt aangegeven welke bedrijven met welke grootte zijn toegestaan. Deze lijst wordt in heel Amsterdam gebruikt, dus het ligt niet voor de hand om voor deze oplossing te kiezen. Een tweede mogelijkheid is het verbod op te nemen in een artikel uit de voorschriften. Het een en ander moet wel gemotiveerd worden. geeft aan niet te weten wat het bestuurlijk standpunt van het stadsdeel is op dit punt.

De voorzitter zegt toe dat het bestuurlijk standpunt over het toestaan van bordelen in Nieuw Sloten Noordoost zal worden uitgezocht binnen het stadsdeel.

5.1.2,e

wil weten of aan de noordelijke zijde van de gebouwen van Uytengaak (bij de even nummers) mogelijkheden zijn voor toevoegingen aan het bouwvolume.

5.1.2,e

antwoordt dat bouwen boven de maximaal aangegeven bouwhoogte niet is toegestaan. Opbouwen zijn alleen toegestaan indien dat op de plankaart is aangegeven.

5.1.2,e

merkt op dat bij een aantal hoekwoningen de maximale bouwhoogte aanduiding niet wordt weergegeven op de plankaart. Daarnaast is het bouwblok in de Herentalsstraat dat grenst aan het park niet vier maar vijf hoog.

5.1.2,e

zegt dat de genoemde zaken zullen worden nagegaan, en zondig worden gecorrigeerd op de plankaart.

5.1.2.e geeft aan dat de hoek bij de Laan van Vlaanderen en de Plesmanlaan de enige mogelijkheid is om de wijk per auto te verlaten. 's Ochtends is het heel druk op die plek. Zij vraagt of het mogelijk is, om een extra wijkuitgang voor de auto's te creëren. Zij zegt veel last te hebben van het verkeer in de Plesmanlaan. Zij vraagt of daar iets aan kan worden gedaan.

De voorzitter geeft aan dat de woningen in Nieuw-Sloten zijn gerealiseerd binnen de regels van de Wet Geluidhinder. Er bestaat wettelijk gezien dan ook geen noodzaak tot het nemen van maatregelen om de geluidsoverlast te reduceren.

5.1.2.e wil in dit verband opmerken dat de berekening van de verkeersbelasting van de Plesmanlaan al een aantal jaren geleden is gemaakt. Hij heeft de indruk dat de verkeersintensiteit is toegenomen de afgelopen jaren. Daarnaast wordt er vaak veel harder gereden dan is toegestaan. 5.1.2.e vermoedt dat de geluidsbelasting op dit moment hoger is dan de waarden waarmee in het verleden is gerekend.

5.1.2.e zegt dat voor de woningen in de omgeving van de Plesmanlaan een ontheffingsprocedure ten aanzien van de hogere geluidswaarde is doorlopen. Dit was noodzakelijk omdat er geen mogelijkheden waren voor geluidsschermen. De woningen zijn geïsoleerd, om de overlast te beperken.

De voorzitter zegt toe de opmerkingen van 5.1.2.e en 5.1.2.e door te geven aan 5.1.2.e die namens het stadsdeel de contacten onderhoudt met de verkeerscommissie.

5.1.2.e wil weten of de huidige bewoners zijn betrokken bij de inspraak over de ontheffingsprocedure voor de hogere geluidswaarde.

De voorzitter antwoordt dat het hier om nieuwbouw ging, en er dus nog geen bewoners waren. Zij zijn dan ook niet betrokken bij de ontheffingsprocedure. Wel bestond destijds voor iedereen de mogelijkheid om in te spreken.

5.1.2.e vraagt zich in relatie tot de aanbouwen af hoe de samenhang met de plannen van de oorspronkelijke architect is gewaarborgd bij de normering van op- en aanbouwen, die de laatste jaren zijn gedoogd.

5.1.2.e stelt dat "gedoogd" niet de juiste bewoording is. Voor de bestaande aan- of uitbouwen zijn bouwvergunningen verleend. Het oude bestemmingsplan geeft een maximale bouwhoogte van 9 meter voor de woningbouw in vrijwel het hele gebied. Dit betekent dat er veel uitgebouwd kon worden. Met het nieuwe bestemmingsplan worden de mogelijkheden tot uitbouwen beperkt, om de stedenbouwkundige kwaliteit te behouden. Maar daarnaast wordt in het bestemmingsplan ook rekening gehouden met de maatschappelijke wens om de woning uit te breiden. Vanuit de ruimtelijke optiek zal het moeilijk zijn een bewoner een opbouw te verbieden, terwijl burens al een opbouw hebben gerealiseerd.

5.1.2.e merkt op dat de regeling voor het bouwen van serres in het nieuwe bestemmingsplan niet in het oude bestemmingsplan was opgenomen. Het percentage bebouwing dat is toegestaan voor de tuinen wordt echter al bereikt door de schuurtjes in de tuinen.

5.1.2.e geeft aan dat in het oude bestemmingsplan het bebouwingspercentage voor tuinen verschillend is geregeld. In het nieuwe bestemmingsplan geldt voor iedere

tuin een maximaal bebouwingspercentage, van 30%. Een serre moet binnen dit percentage passen. Daarnaast is ten aanzien van serres nog een andere beperking opgenomen. Serres mogen niet meer dan 2,5 meter de tuin in worden gebouwd.

5.1.2.e wil benadrukken dat een deel van de tuin dus altijd onbebouwd zal blijven. Dit is vastgelegd omdat de tuinen een belangrijk onderdeel vormen in de kwaliteit van de leefomgeving.

De voorzitter vat de regeling ten aanzien van serres nog even kort samen. Serres mogen tot maximaal 2,5 meter uit de achtergevel worden gebouwd, waarbij tevens het maximale bebouwingspercentage van 30% en de maximale bouwhoogte van 2,70 meter niet mogen worden overschreden.

5.1.2.e merkt in dit verband op dat in de algemene regelgeving van de Woningwet tuinen voor maximaal 50% mogen worden bebouwd. Het nieuwe bestemmingsplan is dus al een beperking op de algemene regel. Het bestemmingsplan wil zoveel mogelijk ruimte bewaren voor licht en lucht.

5.1.2.e heeft in de toelichting van het bestemmingsplan gelezen dat er een notitie voor de richtlijnen van welstand zal komen. Zij vraagt zich af wanneer deze beschikbaar is.

5.1.2.e wijst erop dat een nieuw bestemmingsplan al een heel traject is. Eerst moet het ontwerp-bestemmingsplan worden gemaakt, aansluitend kan worden begonnen aan die notitie.

5.1.2.e is voor het snel opstellen van de welstandsrichtlijnen, zodat bouwplannen daaraan kunnen worden getoetst.

5.1.2.e leest op pagina 24 van de toelichting, "wegen die niet al te breed zijn", zij vraagt wat daar precies onder wordt verstaan.

5.1.2.e verstaat onder een brede weg; een weg van 15 meter of breder.

5.1.2.e vraagt hoe de architectonische samenhang met de al gerealiseerde opbouwen zal worden geregeld.

5.1.2.e antwoordt dat voor ieder bouwplan ten aanzien van dakopbouwen een bouwvergunning moet worden aangevraagd. De Welstand Commissie zal het bouwplan beoordelen en een advies uitbrengen.

5.1.2.e zegt dat in principe de architect voor iedere ruimtelijke eenheid is gevraagd hoe om moet worden gegaan met op- en uitbouwen.

5.1.2.e merkt op dat zij in principe tegen dakopbouw is, in verband met de gevolgen voor privacy, het totale wijkbeeld en de hoeveelheid licht en lucht die overblijft.

5.1.2.e is van mening dat de architecten niet allemaal zijn betrokken bij de vraag hoe om te gaan met de dakopbouwen. Zij weet van één architect dat hij het idee van dakopbouw zo lelijk vindt dat hij iedere medewerking heeft geweigerd. 5.1.2.e vraagt zich af wie de richtlijnen voor die opbouwen in dat geval heeft gemaakt, en hoe luiden die richtlijnen. Nu is dezelfde dakopbouw in verschillende uitvoering op verschillende woningen terug te vinden, 5.1.2.e vindt dit lelijk.

5.1.2.e antwoordt dat in het bestemmingsplan een dakopbouw mogelijk is gemaakt op grond van ruimtelijke overwegingen. Ongeacht of een architect heeft gewaagd medewerking te verlenen aan het opstellen van richtlijnen voor dergelijke opbouwen beoordeelt de Welstand Commissie of de bouwplannen aan redelijke eisen voldoen. In de Welstand Commissie zitten onafhankelijke architecten die het bouwplan op zichzelf en in zijn omgeving beoordelen.

De voorzitter stelt vast dat 5.1.2.e niet blij is met de dakopbouwen in de wijk Nieuw-Sloten en zich ook niet kan vinden in het nieuwe bestemmingsplan dat dakopbouwen deels nog mogelijk maakt.

5.1.2.e vindt het nieuwe bestemmingsplan te vaag. Op de plankaart zijn de bestaande gegevens niet consequent toegepast. Volgens de gegevens zoals ze nu op de kaart staan, kunnen enkele bestaande dakopbouwen nog in de breedte worden uitgebreid aan het Turnhoutplantsoen. Er zou een volledige extra bouwlaag kunnen worden toegepast.

5.1.2.e geeft aan dat hij ten onrechte is uitgegaan van een teruggelagde bovenste bouwlaag bij de woningen aan het Turnhoutplantsoen. Dat is de reden voor de fout op de plankaart. In het ontwerp bestemmingsplan zal dit gecorrigeerd worden.

5.1.2.e stelt voor deze woningen aan het Turnhoutplantsoen een uitbreiding tot aan de gevel voor, omdat de straat vrij breed is kan dat in dit geval.

De aanwezigen zijn het met dit voorstel eens.

5.1.2.e vraagt zich af of bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen voor Nieuw-Sloten rekening is gehouden met de privé-parkeerplaatsen.

5.1.2.e antwoordt dat in het algemeen privé-parkeerplaatsen wel worden meegenomen in de berekening van de parkeernorm. Hoe het in het specifieke geval van Nieuw-Sloten gegaan is kan hij niet aangegeven.

5.1.2.e merkt op dat in het nieuwe bestemmingsplan op enkele plaatsen wordt toegestaan om een privé-parkeerplaats te bebouwen ten behoeve van een aan- of uitbouw. Er zijn al weinig parkeerplaatsen in de wijk aanwezig, dus zij heeft bezwaar tegen deze bebouwingsmogelijkheid.

5.1.2.e zegt dat er op de plaatsen waar een parkeerplaats mag worden bebouwd plaats is voor twee auto's. Er blijft dus altijd nog één parkeerplaats naast de woning over. Alleen het stuk voor de schuur mag worden bebouwd. De uit- of aanbouw mag niet tot de voorgevel reiken. Hij wil opmerken dat de regeling voor de bebouwing van één parkeerplaats alleen van toepassing is op woningen met een zij-ingang.

5.1.2.e zegt dat in de toelichting wordt gesproken over dringende redenen die het mogelijk maken om van het plan af te wijken. Zij vraagt zich af wat hieronder wordt verstaan.

5.1.2.e antwoordt dat het voorschrift waaraan 5.1.2.e refereert voortkomt uit vaste jurisprudentie. Indien deze exacte formulering niet in het bestemmingsplan wordt opgenomen, zal het plan niet worden goedgekeurd. De formulering dwingt de gemeentelijke overheid tot motivering van beslissingen.

5.1.2.e vraagt zich af of het ook mogelijk is een dakopbouw te realiseren die 50% van het totale dakoppervlak beslaat als er aangegeven is dat de dakopbouw voor 100% het totale dakoppervlak mag bedekken.

5.1.2.e antwoordt dat op die plaatsen waarvoor het bestemmingsplan aangeeft, doormiddel van een arcering, dat een dakopbouw is toegestaan ook een kleiner oppervlak mag worden bebouwd dan staat aangegeven. Mochten de burens wel de grootst mogelijke opbouw hebben gerealiseerd, dan kan de Welstand Commissie mogelijk een negatief advies uitbrengen ten aanzien van een kleinere dakopbouw.

5.1.2.e merkt op dat de ruimtelijke eenheid bij het Turnhout plantsoen heel groot is. Zij vraagt zich af of alle dakopbouwen op elkaar moeten worden afgestemd. Dit lijkt haar onmogelijk.

De voorzitter antwoordt dat de opbouwen niet hetzelfde hoeven te zijn. Ze moeten wel passen binnen het bredere kader van de ruimtelijke eenheid.

5.1.2.e vraagt zich af of het stadsdeel niet zelf creatief kan zijn en richtlijnen voor dakopbouwen stellen, als een architect dat niet wil doen.

5.1.2.e antwoordt dat de overheid in het kader van het bestemmingsplan deze uitvoeringseisen niet mag stellen.

5.1.2.e wil ook opmerken dat zij het fijn zou vinden wanneer de mensen van de Welstand Commissie, het stadsdeel of de gemeente zouden gaan kijken in de wijk wanneer zij bouwvergunningen moeten verlenen.

5.1.2.e zegt dat dit al gebeurt. Het lid van de Welstand Commissie dat gemandateerd is voor stadsdeel Slotervaart/Overtoomse Veld loopt geregeld door de wijk.

5.1.2.e vraagt of de belichting de reden is voor ligging van de dakopbouw uit de gevel.

5.1.2.e antwoordt dat de keuze voor de ligging van de dakopbouw te maken heeft met de beleving van de ruimte. Het is ook een architectonisch aspect. De dakopbouw moet als een los element worden gezien, het moet losgemaakt worden van de onderliggende lagen van de bebouwing.

5.1.2.e heeft gehoord dat een gemetselde dakopbouw niet mogelijk is in verband met het aantal palen onder de woning. De palen zouden alleen een houten dakopbouw dragen. Dit duidt niet op een vrije keuze, maar op een gedwongen keuze voor hout als materiaal.

Volgens 5.1.2.e wordt er ook bij aanwezigheid van voldoende palen gekozen voor een houten dakopbouw.

5.1.2.e stelt dat, indien er te weinig palen zijn onder een woning het toch heel eenvoudig is er extra palen onder te zetten.

5.1.2.e meent dat dit niet eenvoudig is en vooral heel duur.

5.1.2.e merkt op dat de bestaande houten opbouwen allemaal anders afgewerkt zijn, hierdoor is de eenheid verloren gegaan.

De voorzitter vraagt aan ^{5.1.2,e} of dit voorkomen kan worden.

^{5.1.2,e} antwoordt dat de eisen ten aanzien van de af- of bewerking van het materiaal mogelijk in de Welstand richtlijnen kunnen worden opgenomen. Hij wil in dit verband wel opmerken, dat ongeacht de bewerking van het materiaal, de dakopbouwen allemaal vergrijzen in de loop van de tijd. De aannemer die de dakopbouwen realiseert is door het stadsdeel meegegeven dat voor de afwerking houtolie kan worden gebruikt. De invloed van een overheid op het schilderen van huizen is in het algemeen erg beperkt. De huizen zijn geen monumenten.

De voorzitter zegt dat de overheid bij de bouwaanvraag richtlijnen kan opstellen, maar aan de kleuren die er in een later stadium op geverfd worden kan een overheid niets doen. Bij een bouwaanvraag wordt de Welstand Commissie gevraagd voor een advies aan het stadsdeel. Het Dagelijks Bestuur neemt vervolgens een besluit. Als het bouwwerk zo wordt afgewerkt dat dit buiten redelijke proporties is, dan kan een klacht ingediend worden. Als de klacht gegrond blijkt dan zal de eigenaar van het bouwwerk worden aangeschreven.

^{5.1.2,e} vraagt zich af wie bepaalt wat kwaliteit is en welke criteria daarvoor worden gebruikt.

^{5.1.2,e} antwoordt dat de criteria al aan het begin van het planproces worden opgesteld. Er wordt een nota van uitgangspunten opgesteld, daarna een stedenbouwkundig programma van eisen en vervolgens wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt. In het bestemmingsplan wordt nu geprobeerd de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit zoveel mogelijk te behouden. Het bestemmingsplan bevindt zich in dit geval dus aan het einde van het traject van het opstellen van criteria ten aanzien van de kwaliteit.

^{5.1.2,e} vraagt of het mogelijk is richtlijnen in het bestemmingsplan op te nemen ten aanzien van de vorm van uitbouwen in de tuin. Zij zou graag zien dat de uitbouwen gerealiseerd worden met schuine muren aan de kant van de burens, zodat een erkerachtige uitbouw ontstaat. Dit om de burens wat meer lucht en licht te laten behouden.

^{5.1.2,e} zegt dat er veel mensen in Nieuw-Sloten wonen, en de één wil meer ruimte in zijn woning, de ander wil meer licht en lucht. Door ten aanzien van uitbouwen in de tuin een maximaal bebouwingspercentage van 30% vast te leggen en een maximale diepte vanuit de achtergevel van 2,5 meter, wordt in het bestemmingsplan geprobeerd om zoveel mogelijk aan de wensen van iedereen tegemoet te komen.

^{5.1.2,e} wil weten of in het bestemmingsplan een opbouw op een uitbouw is uitgesloten.

^{5.1.2,e} bevestigt dat een opbouw op een uitbouw niet mogelijk is in het nieuwe bestemmingplan. Dit is geregeld in de voorschriften.

^{5.1.2,e} vindt in de toelichting van het bestemmingsplan een lijst van allerlei instanties die in het kader van het artikel 10 overleg een exemplaar van het bestemmingsplan krijgen opgestuurd. Zij vraagt of het ook mogelijk is om een exemplaar naar de vereniging van eigenaren van de woningen waar het om gaat te sturen.

5.1.2.e antwoordt dat deze lijst met instanties een standaard lijst is. Het is een ambtelijke lijst. Het is verplicht een artikel 10 overleg te houden volgens het besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het is niet mogelijk een exemplaar naar de vereniging van eigenaren te sturen, omdat zij geen andere behandeling krijgt dan andere bewoners / eigenaren. De vereniging kan wel met een afvaardiging naar de inspraakavond komen.

5.1.2.e vindt het een probleem dat betrokkenen het bestemmingsplan moeten kopen en een instantie, als de NS, het gratis krijgt in het kader van het artikel 10 overleg.

(N.B. het plan ligt gratis ter inzage, het verkopen van het plan tegen kostprijs is conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.)

5.1.2.e vraagt zich af of de erfpacht omhoog zal gaan nu de mogelijkheden voor het uitbouwen van een woning toenemen in Nieuw-Sloten.

5.1.2.e antwoordt dat dit niet het geval is. Bij de bepaling van de erfpacht wordt uitgegaan van de oppervlakte van het totale bouwvolume. Dus zolang de woning niet wordt uitgebreid gaat de erfpacht ook niet omhoog.

Tenslotte komt er uit de zaal de vraag of het bestemmingsplan ook in het Activiteitscentrum ter inzage kan worden gelegd en niet alleen in het buurthuis in Sloten.

5.1.2.e zegt toe dat de mogelijkheden hiertoe zullen worden onderzocht. Hij zal vragen of het Activiteitscentrum mee wil werken.

De voorzitter sluit de avond en bedankt alle aanwezigen. Hij wil tenslotte nog opmerken dat de aankondiging van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan voor 24 april zal geschieden en vraagt de aanwezigen te letten op de aankondiging in de krant.

Bijlage 2: Toelichting op de werking van de Staat van Inrichtingen

Omdat in het plangebied de woonfunctie domineert kan het toestaan van bedrijven slechts in zoverre, dat deze geen onredelijk niveau van hinder met zich meebrengen. Het woon- en leefmilieu wordt beschermd doordat bedrijven die teveel hinder veroorzaken worden geweerd. De invloed van een bedrijfsvestiging op het milieu hangt behalve van de aard van de bedrijfsactiviteiten af van de omvang en de ligging van het bedrijf. Daarbij doet zich vaak het verschijnsel voor, dat betrekkelijk kleine vestigingen in de loop der jaren uitgroeien tot middelgrote of zelfs grote bedrijven met een navenant toegenomen milieuhinder.

Bij het inrichten van de bebouwde ruimte bestaat, met name in stedelijke gebieden, behoefte aan een meer integrale afweging van soms tegenstrijdige belangen. Het bestemmingsplan biedt daartoe goede mogelijkheden. Rekening houdend met het gewenste woon- en leefklimaat biedt het bestemmingsplan bij uitstek het afwegingskader om door middel van zoning een goed evenwicht tussen wonen en werken te bewerkstelligen. Aspecten als werkgelegenheid, het economisch functioneren van het betrokken gebied en dergelijke kunnen naast milieuhygiënische aspecten bij de besluitvorming worden betrokken. Bij een dergelijk afwegingsproces spelen bijvoorbeeld bedrijfsdichtheid, maximaal bedrijfsvloeroppervlak per vestiging, de ligging van bedrijven ten opzichte van de directe omgeving en de gezamenlijke beïnvloeding van de omgeving door bijvoorbeeld verkeerscumulatie een belangrijke rol.

Vorenstaande overwegingen hebben ertoe geleid om in het bestemmingsplan aandacht te besteden aan het facet milieuhygiëne. In de voorschriften van het bestemmingsplan Nieuw Sloten Noordoost 1999 is een Staat van Inrichtingen opgenomen (zie de bijlage bij de voorschriften). De bedrijvenlijst geeft per bedrijfssoort de potentiële milieubelasting weer, uitgedrukt in de categorieën I tot en met V. Naarmate de woonfunctie en de werkfunctie minder intens zijn gemengd, kunnen de uit milieuoogpunt aan de bedrijvigheid te stellen voorwaarden minder scherp zijn. In het plangebied is overwegend sprake van de woonfunctie. Voor het gehele plangebied is dezelfde norm aangehouden: Er worden alleen bedrijven die vallen in categorie I of II toegelaten, zoals te doen gebruikelijk in gebieden waar de woonfunctie dominant is.

Naast de aard en de omvang van de bedrijvigheid speelt zo de ligging van de bedrijfsvestiging een rol: het als (te) hinderlijk ervaren van een bepaalde bedrijfsvestiging hangt samen met de milieugevoeligheid van de omgeving.

De indeling van bedrijven in categorieën.

Het milieu-aantastend vermogen van de verschillende soorten bedrijvigheid wordt vastgesteld aan de hand van een puntenwaardering. Hierbij worden de volgende aspecten onderscheiden: gevaar als gevolg van opslag (O), gevaar als gevolg van handelingen (H), uitworp milieuvreemde stoffen (U), geluidsoverlast (G) en verkeersaantrekkend karakter (V). De potentiële milieubelasting van iedere bedrijfssoort wordt per aspect in punten uitgedrukt: 0 = geen milieubelasting, 1 = lichte milieubelasting, 2 = matige milieubelasting, 3 = zware milieubelasting, 4 = zeer zware milieubelasting. De score op deze waarderingsschaal per milieu-aspect is specifiek voor het soort bedrijf en onafhankelijk van de ligging en de omvang. De potentiële milieubelasting van een bedrijfsvestiging hangt ook samen met de schaal waarop de activiteiten plaatsvinden. Om dit tot uitdrukking te brengen wordt de omvang als extra factor in de puntenwaardering opgenomen.

- bebouwd oppervlak van de vestiging 150 m² of kleiner = 1;
- bebouwd oppervlak van de vestiging 150 m²-300m² = 2;
- bebouwd oppervlak van de vestiging groter dan 300 m² = 3

In totaal wordt dus op zes aspecten beoordeeld. Voor de onderscheiden bedrijfscategorieën zijn per bedrijfsvestiging grenswaarden gesteld aan het milieuaantastend vermogen per aspect en het gecombineerd voorkomen van verschillende soorten milieubelasting (som der aspecten).

	Categorie				
Grenswaarden per vestiging	I	II	III	IV	V
per aspect	2	2	3	3	meer dan 3
som der aspecten (inbegrepen omvang)	7	9	11	14	meer dan 14

Uitwerking van het milieubeleid

In eerste instantie zal de toetsing door middel van de Staat van Inrichtingen plaatsvinden voor een bedrijf dat zich in het bestemmingsplangebied nieuw wil vestigen. Daarbij is de toetsing uit te breiden naar de actuele hinder, met name indien sprake is van een van elders te verplaatsen bedrijf. Bezien kan worden, of aanvullende eisen moeten worden gesteld en eventueel de vrijstellingsbepalingen in werking dienen te treden.

Aanleiding tot actief optreden kan ontstaan in de volgende situaties:

- indien het bedrijf initiatieven onderneemt;
 - wanneer sprake is van evidente hinder of gevaar;
 - uitvoering van het bestemmingsplan;
 - bij behandeling van een bouwaanvraag;
 - indien vanuit het overleg de wens daartoe te kennen wordt gegeven;
 - bij het voor dit doel beschikbaar stellen van gelden.
- Ook dan dient eerst een onderzoek plaats te vinden naar de actuele hinder, terwijl een reeks factoren mede in de beschouwing dient te worden betrokken:
- de werkgelegenheidsaspecten en de bedrijfseconomische toestand van het bedrijf;
 - betekenis van de bedrijfsvestiging voor de buurt, de stedenbouwkundige aspecten;
 - de betekenis van de huidige lokatie voor het bedrijf, de wensen en meningen van de ondernemer;
 - de mogelijkheden van het treffen van extra voorzieningen ter plaatse en de daarmee gepaard gaande kosten;
 - de op dat moment voorhanden zijnde financiële regelingen.

Zo kan een voor ieder inzichtelijke en weloverwogen beslissing genomen worden.