

Bestemmingsplan
Nieuw Sloten 2001
Zichemplein 3,5 en 7



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Slotervaart



BEHOORT BIJ HET BESLUIT VAN DE STADSGEWENDE RADER
SLOTERVAART (GEMEENTE AMSTERDAM)
VAN 3/6/09, 2009, No 171

5.1.2.e ER

Bestemmingsplan Nieuw Sloten 2001, Zichemplein 3, 5 en 7

Stadsdeel Slotervaart
Gemeente Amsterdam

**Gewijzigd ontwerp voor vaststelling
18 maart 2009**



**Bestemmingsplan Nieuw Sloten 2001,
Zichemplein 3, 5 en 7**

Stadsdeel Slotervaart, Gemeente Amsterdam
Gewijzigd ontwerp voorschriften
Maart 2009

**Bestemmingsplan
Nieuw Sloten 2001,
Zichemplein 3, 5 en 7**

Stadsdeel Slotervaart
Gemeente Amsterdam

Voorschriften



Voorschriften

In dit plan wordt verstaan onder:

Artikel 1	Begripsbepalingen
1. het plan:	het bestemmingsplan "Nieuw Sloten 2001, Zichemplein 3, 5 en 7" van de gemeente Amsterdam, Stadsdeel Slotervaart;
2. de kaart:	het kaartblad van het bestemmingsplan "Nieuw Sloten 2001, Zichemplein 3, 5 en 7" bestaande uit 1 blad, genummerd MM2dRO1906 " maart 2009"
3. bestemmingsvlak:	een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
4. bestemmingsgrens:	een op de kaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
5. bouwgrens:	een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
6. bouwvlak:	een op de kaart aangegeven, door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
7. bouwhoogte:	de uitwendige hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatieinrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen;
8. bouwen:	het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
9. bouwwerk:	elke constructie van enige omvang welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in de grond;
10. gebouw:	elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
11. bebouwing:	één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
12. bouwlaag:	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd;
13. dakopbouw:	bouwlaag, geheel of gedeeltelijk gelegen boven de op de plankaart aangegeven maximum bouwhoogte van de bebouwing;
14. kap:	bijzondere bouwlaag waarvan de dakconstructie bestaat uit ten minste één hellend dakvlak;
15. bebouwingspercentage:	een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van een bestemmingsvlak, of in voorkomende gevallen van een bouwvlak, aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

16. hoogtescheidingslijn: een op de kaart aangegeven lijn die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende hoogten zijn toegelaten;
17. functiescheidingslijn: een op de plankaart aangegeven lijn die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop door middel van een nadere aanduiding bepaalde afwijking van de bestemming is toegelaten. Bij het samenvallen van een functiescheiding met een bouwhoogtescheiding, wordt slechts een bouwhoogte scheidingslijn weergegeven;
18. woning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
19. huisgebonden beroepen: dienstverlenende beroepen, bedrijven zoals bedoeld in artikel 20 van deze voorschriften en medische dan wel paramedische praktijken, die in een woning worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie;
20. dagelijks bestuur Het dagelijks bestuur van stadsdeel Slotervaart.

Artikel 2 Wijze van meten

1. De begrenzing van de onderscheiden bestemmingen, voor zover niet op de kaart in maten vastgelegd, wordt vastgesteld door middel van meting op de kaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.
2. De bouwhoogte van bouwwerken wordt gemeten in meters boven het gemiddelde aangrenzende straatpeil tot aan het hoogste punt van het betrokken bouwwerk, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald.
3. Het vloeroppervlak wordt gemeten als de som van het product van de afstand tussen de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag, niet inbegrepen balkons, loggia's, erkers en galerijen.
4. Het bebouwingspercentage wordt bepaald door de som van de bebouwde oppervlakten binnen een bestemmingsvlak, of in voorkomende gevallen binnen een bouwvlak, ondergrondse bebouwing niet inbegrepen, te delen door éénhonderdste van de oppervlakte van het bestemmingsvlak.

4. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bebouwing gelden de volgende maxima:
- a. gronden:
maximum bebouwingspercentage: 50%, inclusief bergingen, carports, aan- en uitbouwen en serres;
 - b. bergingen:
maximum bouwhoogte: 3 meter ten opzichte van het direct aangrenzend tuinpeil;
maximum vloeroppervlak per tuin: 9 m²;
 - c. carports
maximum bouwhoogte: 3 meter;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 2 meter ten opzichte van het direct aangrenzend tuinpeil met dien verstande dat deze maximum bouwhoogte met 1 meter mag worden overschreden voor het oprichten van vrijstaande tuinmuren, mits de vrijstaande tuinmuren direct grenzen aan gronden met de bestemming verkeersareaal en openbare ruimte.

Artikel 5 Algemene gebruiksbepalingen

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming of de daarbij behorende voorschriften.
2. Het dagelijks bestuur verleent vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
3. Het dagelijks bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid mits het verlenen van vrijstelling niet zal leiden tot een ingrijpende en/of onomkeerbare wijziging van en inbreuk op de bestemming.

Artikel 6 Algemene vrijstellingen

1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, is het dagelijks bestuur bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan in dier voege dat:
 - a. in het plangebied de volgende bebouwing wordt toegestaan
 - gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en tramvoorzieningen, met een maximum bouwhoogte van 5,5 meter en een maximum vloeroppervlak van 25 m², alsmede
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals gedenktekens, platieken, vrijstaande muren, straatmeubilair, reclame-uitingen, geluidwerende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 2% van het plangebied wordt aangewend;
 - standplaatsen ten behoeve van ambulante handel en bijbehorende kraampjes, met een maximum bouwhoogte van 3 meter en een maximum vloeroppervlak van 25 m².

- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. de in de voorschriften toegestane maximale bouwhoogten met maximaal 10 % worden overschreden, doch de betrokken bouwhoogte met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d. de in de voorschriften toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder c, met ten hoogste 6 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, ventilatieinrichtingen, schoorstenen, (schotel)antennes en antenne-installaties ten behoeve van mobiele telefonie;
- e. de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 3 meter ten behoeve van balkons en ten hoogste 2 meter ten behoeve van erkers, bordessen, dakoverstekken, overstekende verdiepingen, galerijen, luifels, gevelversieringen, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 7 Overgangsbepalingen

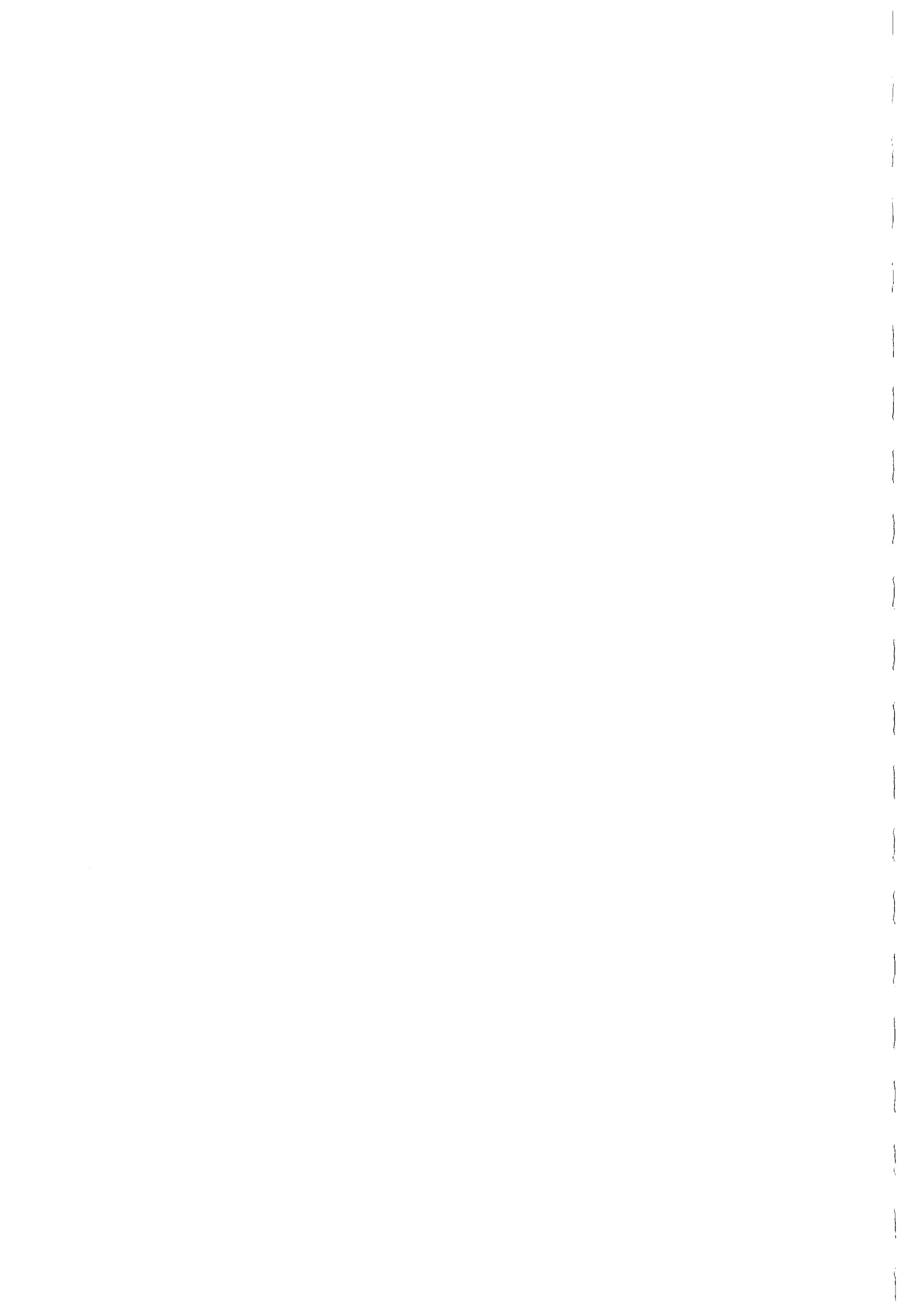
- 1.
 - a. Bebouwing welke op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp plan bestaat of nadien kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits daardoor geen grotere afwijking van het plan ontstaat.
 - b. Bebouwing als bedoeld onder a mag in geval van tenietgaan ten gevolge van een calamiteit worden herbouwd, mits de bouwvergunning binnen 2 jaar na tenietgaan is aangevraagd en mits daardoor geen grotere afwijking van het plan ontstaat.
- 2.
 - a. Het gebruik of in gebruik geven van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt mag worden voortgezet, met uitzondering van het gebruik of in gebruik geven dat reeds in strijd was met de tot dat tijdstip geldende bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bebouwing.
 - b. Het is verboden het afwijkende gebruik te veranderen in andere vormen van gebruik, tenzij daardoor geen grotere afwijking van het plan ontstaat.

De griffier,

De voorzitter,

5.1,2,e

5.1,2,e

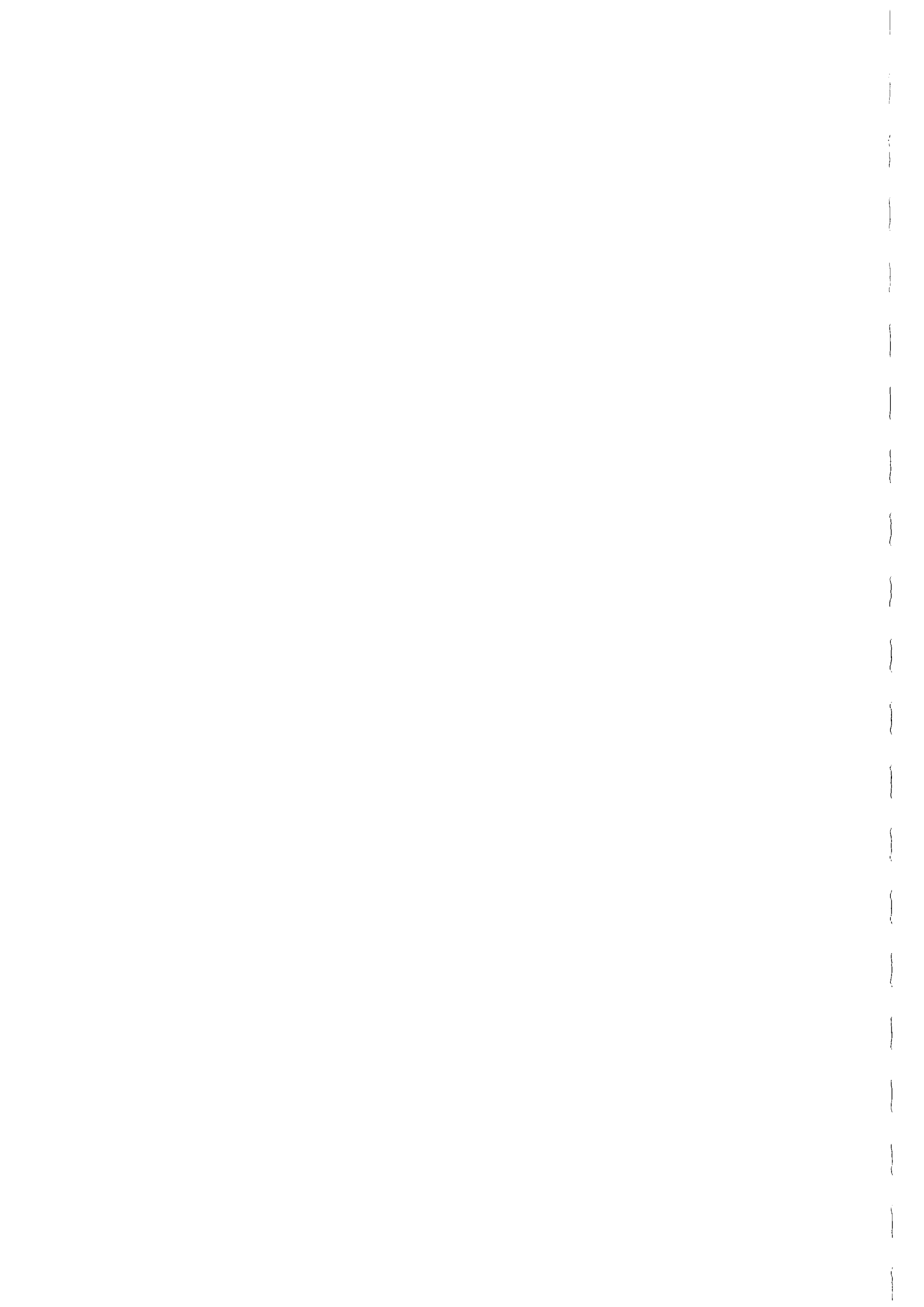


Bestemmingsplan Nieuw Sloten 2001, Zichemplein 3, 5 en 7
Stadsdeel Slotervaart, Gemeente Amsterdam
Gewijzigd ontwerp plankaart
Maart 2009

Bestemmingsplan Nieuw Sloten 2001, Zichemplein 3, 5 en 7

Stadsdeel Slotervaart
Gemeente Amsterdam

Plankaart



Plankaart

De bij dit bestemmingsplan behorende kaart met tekeningnummer MM2dZRO1906 van 18 maart 2009 getiteld "Bestemmingsplan Nieuw Sloten 2001, Zichemplein 3, 5 en 7".



Bestemmingsplan Nieuw Sloten 2001, Zichemplein 3, 5 en 7
Stadsdeel Slotervaart, Gemeente Amsterdam
Gewijzigd ontwerp toelichting
Maart 2009

Bestemmingsplan Nieuw Sloten 2001, Zichemplein 3, 5 en 7

Stadsdeel Slotervaart
Gemeente Amsterdam

Toelichting

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding

- 1.1 Begrenzing van het plangebied*
- 1.2 Het geldende bestemmingsplan*
- 1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan*
- 1.4 Beroepsprocedure Raad van State*
- 1.5 Reparatie ex artikel 30 WRO*
- 1.6 Ingediend verzoek voor ^{5.1.2,e}*

2. Onderzoek

- 2.1 Algemeen*
- 2.2 Huidige en gewenste situatie*
- 2.3 Economische uitvoerbaarheid*

3. Inspraak en overleg

- 3.1 Inleiding*
- 3.2 Inspraakreacties en ontvankelijkheid*
- 3.3 Samenvatting inspraakreacties*
- 3.4 Reactie van het stadsdeel*
- 3.5 Artikel 10 Bro overleg*

1. Inleiding

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Sloten 2001, Zichemplein 3, 5 en 7" bevindt zich in de (uitbreidings)wijk Nieuw Sloten en omvat de woonpercelen Zichemplein 3, 5 en 7.

1.2 Het geldende bestemmingsplan

Door de onthouding van goedkeuring, voor zover gelegen in het plangebied Zichemplein 3, 5 en 7, geldt binnen het vigerende bestemmingsplan "Tuinbouwgebied Sloten".

1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor de uitbreidingswijk Nieuw Sloten is het bestemmingsplan "Nieuw-Sloten 2001" opgesteld. Met het plan wordt met name beoogd te voorzien in een toetsingskader voor uitbreiding van bestaande woningen in een groot gedeelte van de nieuwbouwwijk Nieuw Sloten. Daar waar mogelijk wordt de mogelijkheid geboden voor het uitbreiden van de woningen, maar wordt tegelijkertijd rekening gehouden met de architectonische kwaliteit. Daartussen is het maximaal haalbare gezocht.

1.4 Beroepsprocedure Raad van State

Het bestemmingsplan "Nieuw Sloten 2001" is op 13 januari 2004 goedgekeurd. Tegen het goedkeuringsbesluit is beroep ingesteld en een verzoek om een voorlopige voorziening ingediend. Door de Voorzitter is het verzoek afgewezen. Het bestemmingsplan is op 8 juni 2004 in werking getreden.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft uitspraak gedaan over een vijftal beroepschriften tegen het goedkeuringsbesluit van gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland betreffende het bestemmingsplan "Nieuw Sloten 2001".

Het bestemmingsplan "Nieuw Sloten 2001" is in september 2004, als gevolg van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, onherroepelijk geworden met uitzondering van dat deel van het plan dat betrekking heeft op de percelen Borgloonstraat 5 en 7 en Zichemplein 3, 5 en 7.

Het goedkeuringsbesluit is nagenoeg geheel in stand gebleven. Slechts voor de bovengenoemde percelen is het besluit vernietigd. De Raad van State heeft daarbij overwogen, dat de afstand van de woning op het perceel ^{5.1.2,e} waar geen dakopbouw is toegestaan, tot de op de hoek gelegen hoogbouwoningen aan de Leuvenstraat zeventien meter bedraagt, terwijl de afstand van de op de hoek liggende hoogbouwoningen aan de Leuvenstraat 4 en 6 tot de woningen aan de Borgloonstraat, waarop wel dakopbouwen zijn toegestaan, ongeveer vijf meter bedraagt. De Raad van State is van oordeel, dat het verschil in deze afstandsnormen niet berust op een deugdelijke motivering.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben bij besluit van 11 juli 2006, onder nummer 2006-33939, een nieuw besluit genomen omtrent goedkeuring van het bestemmingsplan, voorzover het de hierboven genoemde percelen betreft. Voor wat betreft de percelen Borgloonstraat 5 en 7 is het bestemmingsplan goedgekeurd en voor wat betreft de percelen Zichemplein 3, 5 en 7 is aan het bestemmingsplan goedkeuring onthouden. Tegen dit besluit is beroep ingesteld.

1.5 Reparatie ex artikel 30 WRO

Indien door GS geheel of gedeeltelijk goedkeuring wordt onthouden aan een bestemmingsplan, is de gemeenteraad verplicht binnen een jaar na de dag waarop de beroepstermijn (art. 56a WRO) afloopt of, indien binnen de beroepstermijn bij de VzABR een verzoek om voorlopige voorziening is afgewezen een nieuw bestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van de beslissing van GS. In beginsel hoeft bij deze reparatieplicht geen nieuw onderzoek te worden gedaan en niet opnieuw overleg te worden gepleegd. Wij kiezen er echter wel voor om beperkt overleg te voeren.

Het gaat immers om de afronding van een procedure en niet om een nieuwe. Het reparatieplan ex artikel 30 WRO moet de volledige bestemmingsplanprocedure doorlopen, waarbij gebruik kan worden gemaakt van de eerdere onderzoeks- en overlegresultaten (artt. 9 en 10 Bro).

Nieuw onderzoek en overleg zijn slechts vereist bij een zodanige wijziging van feiten en omstandigheden dat van het GS-besluit moet, dan wel mag, worden afgeweken. Doen zich in de periode van aanpassing veranderingen in de feitelijke situatie voor, dan kan daarmee rekening worden gehouden.

De onderhavige reparatie heeft een periode van meer dan een jaar in beslag genomen, omdat de onthouding van goedkeuring is gebaseerd op formele gronden (motiveringsgebrek), waardoor het niet zonder meer mogelijk is om exact te bepalen hoe het plan moet worden aangepast. Daardoor is de uitspraak van de RvS inzake het beroep tegen het nieuwe goedkeuringsbesluit mede richtinggevend. Deze uitspraak is d.d. 25 juli 2007 openbaar gemaakt.

1.6 Ingediend verzoek voor ^{5.1.2,e}

De eigenaar/bewoner van de woning op het perceel ^{5.1.2,e} wenst zijn woning uit te breiden met een dakopbouw en de daartoe benodigde bouwvergunning is door hem aangevraagd. Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Sloten 2001, Zichemplein 3, 5 en 7" voorziet in het toestaan van dakopbouwen op de woningen op de percelen Zichemplein 3, 5 en 7.

2. Onderzoek

2.1 Algemeen

In het kader van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro '85) dient het dagelijks bestuur van het stadsdeel ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening in het gebied een onderzoek te doen naar de bestaande situatie en naar de mogelijke dan wel wenselijke ontwikkeling van het plangebied. Zoals eerder opgemerkt, hoeft bij deze reparatieplicht in beginsel geen nieuw onderzoek te worden gedaan. Het gaat immers om de afronding van een procedure en niet om een nieuwe. Nieuw onderzoek is slechts vereist bij een zodanige wijziging van feiten en omstandigheden dat van het GS-besluit moet, dan wel mag, worden afgeweken. Een dergelijke wijziging van feiten en omstandigheden is niet aan de orde.

Daarnaast bevat dit bestemmingsplan geen relevante beleidsmatige aspecten, zodat toetsing aan (hoger) beleid achterwege kan blijven. Voorts bevat dit bestemmingsplan een marginale uitbreiding van bouwmogelijkheden. De drie bestaande woningen kunnen worden uitgebreid met een dakopbouw. Dit betekent dat ook diverse onderzoeken achterwege kunnen worden gelaten. Het bebouwde oppervlak neemt niet toe, het bestaande gebruik wordt gehandhaafd en de grond wordt niet geroerd. Op zich relevante aspecten als geluid, bodem, water, ecologie, archeologie en externe veiligheid behoeven niet nader te worden onderzocht.

Volgens het Besluit Luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden getoetst aan de normen. Deze nieuwe wet is met ingang van 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het "Besluit luchtkwaliteit 2005".

Nieuw is dat projecten ook gerealiseerd kunnen worden indien deze "niet in betekenende mate" bijdragen aan luchtvervuiling. In de op grond van de wet vastgestelde "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteit)" zijn categorieën van gevallen (projecten) aangewezen die in ieder geval "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtvervuiling. Een nadere toets aan de grenswaarden (en dus onderzoek luchtkwaliteit) is dan niet aan de orde.

Concreet gaat het om nieuwe bedrijven, infrastructuur, kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Voor elke categorie is een maximum programma opgenomen. Zolang het project binnen dat programma blijft, draagt het "niet in betekenende mate" bij aan de luchtvervuiling.

Aangezien het toestaan van de drie dakopbouwen niet leidt tot een toename van de verkeersintensiteit, zal de luchtkwaliteit in en rond het plangebied niet verslechteren. De normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2007 worden niet overschreden.

Ten slotte wordt, met name voor de onderzoeken, verwezen naar het bestemmingsplan "Nieuw Sloten 2001" met achterliggende stukken en onderzoeken.

2.2 Huidige en gewenste situatie

Op dit moment bevinden zich op de percelen Zichemplein 3, 5 en 7 eengezinswoningen bestaande uit twee bouwlagen. Overeenkomstig deze situatie krijgen de percelen een woonbestemming en aangrenzend een tuinbestemming. De bestemmingsplan bestaat dan ook uit een wijziging van de plankaart in die zin, dat met een arcering op de plankaart wordt aangegeven dat het realiseren van een dakopbouw wordt toegestaan.

De voorschriften van het bestemmingsplan "Nieuw Sloten 2001" blijven ongewijzigd.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is als richtlijn gehanteerd, dat er een relatie bestaat tussen de bouwhoogte van een dakopbouw en de afstand tussen bebouwing: i.v.m. daglichttoetreding is ernaar gestreefd de (extra) bouwhoogte van een dakopbouw niet groter te laten zijn dan de afstand tussen de dakopbouw en een gevel van de dichtstbij gelegen bestaande bebouwing.

In situaties die voldoen aan de richtlijn is een dakopbouw niet toegestaan, indien het realiseren van een dakopbouw onevenredige inbreuk zou hebben op belangen van derden in de omliggende bebouwing, zoals bezonning, daglichttoetreding, uitzicht en/of privacy.

Het toestaan van dakopbouwen op de percelen Zichemplein 3, 5 en 7 voldoet aan deze richtlijn. De situatie ter plaatse in ogenschouw nemend en gelet op de inhoud van de schaduwstudies kan in redelijkheid worden gesteld, dat het realiseren van de dakopbouwen geen onevenredige inbreuk tot gevolg heeft op de eerdergenoemde belangen van derdebelanghebbenden. Hierbij moet worden bedacht dat de woonwijk is gelegen in een stedelijke omgeving.

2.3 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer draagt zorg voor de financiering van de te plaatsen dakopbouw.

3. Inspraak en overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is ter inzage gelegd waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om inspraakreacties in te dienen.

Nota van Beantwoording inspraak ontwerp bestemmingsplan Nieuw Sloten 2001, Zichemplein 3, 5 en 7

1. Inleiding

Voor het plangebied Zichemplein 3, 5 en 7 is een nieuw voorontwerp bestemmingsplan in voorbereiding. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft ter visie gelegen vanaf donderdag 9 januari 2008 tot en met vrijdag 22 februari 2008.

Tijdens de periode dat het voorontwerp bestemmingsplan ter visie heeft gelegen hebben belanghebbenden mondelinge of schriftelijke inspraakreacties kunnen indienen.

Er zijn bij het stadsdeel alleen schriftelijke inspraakreacties binnengekomen. In de nu voorliggende Nota van Beantwoording worden de schriftelijke inspraakreacties weergegeven en voorzien van een antwoord van het stadsdeel.

In deze notitie wordt verslag gedaan van de ingekomen inspraak- en overlegreacties en van de wijze waarop daaraan al dan niet een vervolg is gegeven. In hoofdstuk 2 zijn de inspraakreacties geordend, samengevat en voorzien van een antwoord. In hoofdstuk 3 zijn tenslotte de reacties van instanties in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro eveneens samengevat en voorzien van een antwoord. De uit deze notitie voortvloeiende aanpassingen aan de toelichting, voorschriften of plankaart zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

2. Inspraakreacties en ontvankelijkheid

Van de gelegenheid om een inspraakreactie in te dienen hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

1. [5.1.2,e] [5.1.2,e] Amsterdam, ingekomen 13 februari 2008
2. [5.1.2,e] [5.1.2,e] Amsterdam, ingekomen 13 februari 2008
3. [5.1.2,e] [5.1.2,e] Amsterdam, ingekomen 13 februari 2008
4. [5.1.2,e] [5.1.2,e] Amsterdam, ingekomen 13 februari 2008
5. [5.1.2,e] [5.1.2,e] [5.1.2,e] Amsterdam, ingekomen 13 februari 2008
6. [5.1.2,e] en [5.1.2,e] ingekomen 13 februari 2008
7. [5.1.2,e] [5.1.2,e] [5.1.2,e] [5.1.2,e] Amsterdam, ingekomen 20 februari 2008 resp. 13 februari 2008
8. [5.1.2,e] [5.1.2,e] [5.1.2,e] Amsterdam, ingekomen 13 februari 2008
9. [5.1.2,e] [5.1.2,e] Amsterdam, ingekomen 25 februari 2008
10. [5.1.2,e] [5.1.2,e] Amsterdam, ingekomen 19 februari 2008
11. [5.1.2,e] [5.1.2,e] Amsterdam, ingekomen 21 februari 2008
12. [5.1.2,e] [5.1.2,e] [5.1.2,e] Amsterdam, ingekomen 15 februari 2008
13. [5.1.2,e] [5.1.2,e] [5.1.2,e] [5.1.2,e] Amsterdam, ingekomen 15 februari 2008
14. [5.1.2,e] [5.1.2,e] [5.1.2,e] Amsterdam, ingekomen 18 februari 2008
15. [5.1.2,e] en [5.1.2,e] [5.1.2,e] Amsterdam, ingekomen 1 februari 2008
16. [5.1.2,e] [5.1.2,e] Amsterdam, ingekomen 12 februari 2008
17. [5.1.2,e] [5.1.2,e] [5.1.2,e] Amsterdam, ingekomen 12 februari 2008
18. [5.1.2,e] [5.1.2,e] Amsterdam, ingekomen
19. [5.1.2,e] [5.1.2,e] [5.1.2,e] Amsterdam, ingekomen 13 februari 2008
20. [5.1.2,e] en [5.1.2,e] [5.1.2,e] [5.1.2,e] Amsterdam, ingekomen 13 februari 2008*
21. [5.1.2,e] [5.1.2,e] [5.1.2,e] Amsterdam, ingekomen 15 februari 2008

De bovengenoemde inspraakreacties zijn binnen de wettelijk gestelde termijn ingekomen.

Er is één modelbrief opgesteld die door 19 bewoners van de Leuvenstraat en één van Zichemplein 1 is gekopieerd en getekend. De beantwoording van deze brieven wordt daarom gebundeld in één

beantwoording. Alle ingekomen inspraakreacties worden dus in het navolgende weergegeven en voorzien van een antwoord van het stadsdeel.

Uit 20 ingediende inspraakreacties blijkt dat alle reacties zijn gericht tegen de voorgenomen dakopbouw van Zichemplein 3, 5 en 7. De bewoners van ^{5.1.2.e} maken kenbaar dat zij ook in aanmerking willen komen voor een dakopbouw.

3. Samenvatting inspraakreacties

Met de ingediende brieven wil men bezwaar maken tegen het toestaan van dakopbouwen voor de percelen Zichemplein 3, 5 en 7. In het huidige deel van het bestemmingsplan Nieuw Sloten 2001 zijn dakopbouwen niet toegestaan.

Het bestemmingsplan "Nieuw Sloten 2001" is in september 2004, als gevolg van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, onherroepelijk geworden met uitzondering van dat deel van het plan dat betrekking heeft op de percelen Borgloonstraat 5 en 7 en Zichemplein 3, 5 en 7. De Raad van State was van oordeel, dat het verschil in deze afstandsnormen niet berust op een deugdelijke motivering

Ten tijde van de procedure voor het thans vigerende bestemmingsplan Nieuw Sloten 2001 zijn ingediende bezwaren onderzocht. De Bezwaarschriftencommissie van het stadsdeel heeft destijds geadviseerd dat de dakopbouwen in het plan niet wenselijk zijn. Eveneens heeft deze Bezwaarschriftencommissie aangegeven dat het niet wenselijk is om opbouwen te realiseren op de woningen Zichemplein 3, 5 en 7.

Met het huidige voornemen om dakopbouwen toe te staan is men van mening dat er een precedent werking kan ontstaan naar omliggende woningen in de omgeving van de Leuvenstraat.

Men verzoekt om op basis van onderzoeken en bevindingen uit het verleden geen dakopbouwen toe te staan op de percelen Zichemplein 3, 5 en 7.

4. Reactie van het stadsdeel

Momenteel bevinden zich op de percelen Zichemplein 3, 5 en 7 eengezinswoningen bestaande uit twee bouwlagen. Overeenkomstig deze situatie krijgen, althans het voornemen, de percelen een woonbestemming (inclusief de mogelijkheid voor het aanleggen van een dakopbouw van 3 meter) en aangrenzend een tuinbestemming.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is als richtlijn gehanteerd, dat er een relatie bestaat tussen de bouwhoogte van een dakopbouw en de afstand tussen bebouwing. In verband met daglichttoetreding is ernaar gestreefd de (extra) bouwhoogte van een dakopbouw niet groter te laten zijn dan de afstand tussen de dakopbouw en een gevel van de dichtstbij gelegen bestaande bebouwing.

In situaties die voldoen aan de richtlijn is een dakopbouw toegestaan, tenzij het realiseren van een dakopbouw onevenredige inbreuk zou hebben op belangen van derden in de omliggende bebouwing, zoals bezonning, daglichttoetreding, uitzicht en/of privacy.

Het planologisch mogelijk maken van het plaatsen van dakopbouwen op de percelen Zichemplein 3, 5 en 7 voldoet aan deze richtlijn. De situatie ter plaatse in ogenschouw nemend en gelet op de inhoud van de schaduwstudies kan in redelijkheid worden gesteld, dat het realiseren van de dakopbouwen geen onevenredige inbreuk tot gevolg heeft op de eerdergenoemde belangen van derdebelanghebbenden. Hierbij moet worden bedacht dat de woonwijk is gelegen in een stedelijke omgeving. De hierboven genoemde richtlijn is in het onderhavige stedelijk gebied een terecht uitgangspunt. Uit de uitspraak van de Raad van State d.d. 29 september 2004 blijkt niet dat deze richtlijn inhoudelijk niet juist zou zijn.

Het stadsdeel heeft onderzoek gedaan naar schaduwwerking, afstanden tot andere (hoogbouw)woningen en stedenbouwkundige aspecten. Zo zijn er onder meer geen dakopbouwen toegestaan daar waar laagbouw grenst aan hoogbouw.

In het ontwerp van het bestemmingsplan is de mogelijkheid van een dakopbouw op de percelen Zichemplein 3, 5 en 7 wel opgenomen. Vanuit de opgestelde criteria is dit stedenbouwkundig gezien en met inachtneming van de schaduwstudie een verantwoorde mogelijkheid.

Daarbij komt dat aan de overkant van het plein dezelfde systematiek was toegepast, zodat de samenhang in uiterlijke verschijningsvorm aan weerszijden van het plein is gewaarborgd.

Het niet toestaan van dakopbouwen op de percelen Zichemplein 3, 5 en 7 voldoet niet aan de richtlijn. Op basis van de gehanteerde werkwijze zou een dakopbouw ter plaatse moeten worden toegestaan, tenzij dit onevenredige inbreuk tot gevolg zou hebben op de eerdergenoemde belangen van derdebelaagden. Dat is in casu niet het geval.

Uit de ingediende zienswijzen blijkt, naar oordeel van het stadsdeel, dat men protesteert tegen de (niet beargumenteerde) mogelijke precedentwerking voor de percelen aan de Leuvenstraat, met name nrs. 160 t/m 164. Uit het onderhavige ontwerp bestemmingsplan blijkt niet dat er precedentwerking uitgaat naar omliggende percelen omdat dit ontwerpplan puur dakopbouwen mogelijk maakt voor Zichemplein 3, 5 en 7. Met andere woorden; de zienswijzen zijn niet gericht tegen het niet toestaan van dakopbouwen van Zichemplein 3, 5 en 7, maar tegen de angst dat er in de toekomst ook elders dakopbouwen worden toegestaan. Het staat een ieder vrij om een principeverzoek in te dienen bij het stadsdeel. Aan de hand van stedenbouwkundige voorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal dan getoetst worden of het stadsdeel al dan niet wenst mee te werken aan een ontheffingsprocedure of herzieningsprocedure op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van het vigerende bestemmingsplan Nieuw Sloten 2001 is het plaatsen van dakopbouwen, betrekking hebbende op percelen aan de Leuvenstraat 160, 162 en 164, niet mogelijk. Het stadsdeel ziet op dit moment geen aanleiding om dakopbouwen toe te staan op de percelen aan de Leuvenstraat.

De bewoners van 5.1.2.e maken kenbaar dat zij ook in aanmerking willen komen voor een dakopbouw. Dit verzoek valt buiten de planologische procedure ten aanzien van het Zichemplein en is in casu niet relevant omdat het immers gaat om dakopbouwen mogelijk te maken voor Zichemplein 3, 5 en 7. De zienswijze wordt verder voor kennisgeving aangenomen.

5. Artikel 10 Bro overleg

Overleg ex artikel 10 Bro'85

Hoewel in beginsel geen overleg nodig is, is ervoor gekozen dit bestemmingsplan aan een beperkt aantal instanties voor te leggen. De reden hiervoor is gelegen in de eerder geconstateerde (on)mogelijkheid om, gelet op het besluit tot onthouding van goedkeuring, exact te bepalen hoe het plan moet worden aangepast.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan wordt verzonden aan de volgende instanties:

1. Gemeente Amsterdam, College van Burgemeester en Wethouders / APC;
2. Provincie Noord-Holland

Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO) Gemeente Amsterdam/APC

De DRO constateert dat het plan in algemene zin past binnen de relevante beleidskaders. Alleen ten aanzien van de juridische aspecten zijn een kleine opmerkingen ten aanzien van de plankaart en voorschriften.

Provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland heeft op 6 maart 2008 aangegeven geen opmerkingen te hebben op het onderhavige voorontwerp bestemmingsplan.

Antwoord

De opmerkingen zijn verwerkt in het onderhavige voorontwerp bestemmingsplan.