

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'ABC-gebouw Nieuwpoortstraat' 2 december 2014

Het ontwerpbestemmingsplan 'ABC-gebouw Nieuwpoortstraat' en het ontwerp hogere waardenbesluit hebben vanaf 10 juli 2014, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 17 juli 2014 is een informatiebijeenkomst gehouden.

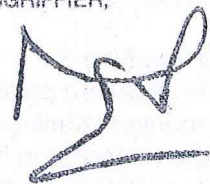
Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Gedurende deze termijn zijn met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen tijdig ingediend en één zienswijze buiten de termijn. Ten aanzien van het ontwerp hogere waardenbesluit zijn geen reacties ingekomen.

De ontvangen zienswijzen zijn voorzien van een reactie en opgenomen in paragraaf 4.14, onderdeel 4.14.2 van de toelichting. De zienswijzen vormen geen aanleiding het plan aan te passen.

De volgende adressanten hebben een zienswijze ingediend:

1. C.J.R. Kesbeke Fijne tafelzuren; Adolf van Nassaustraat 2-8
2. Da Vinci Bedrijvenhuis (eigenaar Elisart Vastgoed bv); Nieuwpoortkade 2A
3. Zienswijze 3 – [redacted]
4. Zienswijze 4 – [redacted] (buiten de termijn ingediend); [redacted] 5

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 11-2-2015, NR. 18/53
DE RAADSGRIFFIER,



4.14.2 Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'ABC-gebouw Nieuwpoortstraat' en het ontwerp hogere waardenbesluit hebben vanaf 10 juli 2014, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 17 juli 2014 is een informatiebijeenkomst gehouden.

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Gedurende deze termijn zijn met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 3 zienswijzen tijdig ingediend en één zienswijze buiten de termijn. Ten aanzien van het ontwerp hogere waardenbesluit zijn geen reacties ingekomen.

De zienswijzen op het bestemmingsplan worden hieronder samengevat en beantwoord. Zienswijze 1 – C.J.R. Kesbeke Fijne Tafelzuren

Opmerking 1

De continuïteit van bedrijven op Landlust wordt mogelijk bedreigd, omdat een analyse ontbreekt van de bestaande rechten en de verwachte ontwikkelruimte van de bedrijven tijdens de planperiode en het deze milieuruimte niet wordt vastgelegd.

Antwoord

De zienswijze van adressant doet geen recht aan het gevoerde onderzoek en overleg, waarbij hij en zijn adviseur nauw betrokken is geweest. De genoemde analyse heeft wel plaatsgevonden, in overleg met adressant, en heeft geleid tot het indienen van een verzoek tot het vaststellen van maatwerkvoorschriften. In deze bestemmingsplantoelichting is daarop ingegaan in paragraaf 4.11 en in bijlage 2 van het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels zijn op 16 juli 2014 de aangevraagde maatwerkvoorschriften vastgesteld. In de zienswijze gaat adressant hier geheel aan voorbij.

De desbetreffende beschikking is nu als bijlage 2 bij deze plantoelichting opgenomen.

Opmerking 2

Adressant vreest een toename van parkeerproblemen door het toelaten van nieuwe woningen op Landlust, waar al een hoge parkeerdruk is. Bedrijven ondervinden daarvan hinder voor het laden/lossen en het parkeren van bezoekers/personeel. Action zou 20 parkeerplaatsen in het ABC-gebouw toegewezen krijgen, maar dat is nog niet geregeld.

Antwoord

De stelling van adressant wordt niet door feiten ondersteund. In de zienswijze gaat adressant niet in op hetgeen over dit onderwerp is opgenomen in paragraaf 2.6.3 van deze plantoelichting en het daaraan ten grondslag liggende onderzoek van adviesbureau Goudappel Coffeng (zie bijlagen). Daaruit is echter gebleken dat de woningbouw geen probleem oplevert voor de parkeerdruk.

Bovendien ontstaat door de vervanging van bedrijfsvloeroppervlak naar woningen een verschuiving van het maatgevende moment waarop de parkeerdruk ten gevolge van het ABC-gebouw ontstaat: voor de huidige kantoorfunctie is dat overdag, voor woningen is dat 's avonds. Aangezien alleen bezoekersparkeren op straat mag plaatsvinden (voor bewoners wordt geen vergunning afgegeven) leidt de woonfunctie niet tot een toename van de parkeerdruk gedurende de (werk)dag.

Dat Action in pandig 20 parkeerplaatsen zou krijgen toegewezen is niet juist. De bedrijven in de plint huren momenteel 10 parkeerplaatsen in de parkeergarage, waarvan 3 door Action worden gehuurd.

Opmerking 3

De schaarse parkeerruimte wordt in toenemende mate ingevuld voor andere functies, zoals groenvoorzieningen. Adressant maakt bezwaar tegen het feit dat met het toestaan van woonfuncties en het revitaliseren van het bedrijventerrein openbare ruimte onttrokken wordt die ook de verkeers- en parkeerdruk zou kunnen ontlasten.

Antwoord

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen betrekking op gronden in de openbare ruimte

en leidt niet tot het onttrekken van parkeerruimte.

Zienswijze 2 – Da Vinci Bedrijvenhuis (eigenaar Elisart Vastgoed bv)

De zienswijze van het Da Vinci Bedrijvenhuis is identiek aan de zienswijze van C.J.R. Kesbeke Fijne Tafelzuren. Volstaan wordt daarom met verwijzing naar de hiervoor weergegeven beantwoording van de zienswijze.

Zienswijze 3 –

Opmerking 1

Adressant vreest geluidsoverlast door bewoners op de nieuwe galerijen aan de achterzijde van het ABC-gebouw.

Antwoord

In Amsterdam, en in stedelijk gebied in het algemeen, is het bestaan van gesloten bouwblokken met woningen rondom volstrekt normaal. De afstanden tussen de gevels op het binnenterrein zijn 50 meter bij 130 meter, wat voor Amsterdamse begrippen ruim is. Er is dan ook geen aanleiding te veronderstellen dat een onaanvaardbaar woon- en leefmilieu ontstaat ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan.

Op grond van het huidige bestemmingsplan is de bestemming ter plaatse 'Bedrijven en Kantoren' (Bb2 + Bk) met de vestigingsmogelijkheid van bedrijven in categorie 3 in de directe omgeving van woningen, wat een potentieel hinderlijke bestemming is. De vervanging van deze bestemming door woningen en bedrijven van categorie A (en zolang geen woningen zijn vergund: categorie B) leidt tot relevante vermindering van hinder.

Opmerking 2

Adressant stelt dat het in uiterlijke zin uit de toon valt dat het aantal bouwlagen van het gebouw wordt verhoogd van 4 naar 6, omdat de aangrenzende woningen en woningen in de nabije omgeving uit maximaal 4 woonlagen bestaan.

Antwoord

De stelling van adressant over het aantal bouwlagen in de omgeving is feitelijk onjuist: alle panden in het bouwblok dat door adressant wordt bewoond en de nabij gelegen woningbouwblokken tellen 5 bouwlagen met een bouwhoogte van 15 meter. Het voorliggende bestemmingsplan maakt ten opzichte daarvan een extra bouwhoogte van slechts 3,5 meter mogelijk (één bouwlaag meer dan de omliggende woningen). Een goede stedenbouwkundige inpassing is niet uitsluitend aan de orde wanneer bebouwing dezelfde hoogte heeft als aangrenzende bebouwing. Bovendien is het naastgelegen gebouw van het Da Vinci Bedrijvenhuis nog hoger (20 meter).

Opmerking 3

Adressant geeft aan dat de verhoging van de bouwhoogte leidt tot vermindering van daglichttoetreding in de aangrenzende woningen.

Antwoord

Uit de schaduwstudie die bij de risicoanalyse planschade is gevoegd (zie bijlage) blijkt dat in juni, maart en september geen vermindering van bezonning plaatsvindt bij de omliggende woningen. Aan de Haarlemmerweg wordt een aantal woningen in december gedurende enkele uren van de dag door nieuwe schaduw geraakt:

- om 10.00 uur krijgt de 2^e verdieping extra schaduw;
- om 12.00 en 14.00 uur krijgt de 1^e verdieping extra schaduw;
- om 16.00 uur krijgt de oostelijke helft van de 4^e verdieping extra schaduw.

Het schaduweffect is dan ook niet groot, omdat het zich alleen in de wintermaanden en gedurende enkele uren van de dag voordoet.

Adressant is overigens woonachtig op de bovenste verdieping aan de westzijde van de bebouwingswand aan de Haarlemmerweg. Deze woning zal geen extra schaduw ondervinden ten gevolge van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4 – (buiten de termijn ingediend)

Opmerking 1

Adressant maakt zich zorgen over verder toenemende verkeersdruk op de Nieuwpoortstraat ten gevolge van het bestemmingsplan. Momenteel wordt veel verkeersdruk ervaren ten gevolge van Action/DirckIII, het gebruik van de weg als sluiproute en het verkeer voor het bedrijventerrein (mn. Autoradam en Cition). Toename van verkeer door de nieuwe woningen leidt tot extra geluidhinder, luchtverontreiniging en verkeersonveiligheid. Adressanten pleiten daarom voor aanpassing van de straat, door meer groen en verkeersbeperekende maatregelen.

Antwoord

In paragraaf 4.3 van de plandoelichting bij het ontwerpbestemmingsplan werd, in het kader van de luchtkwaliteit, ingegaan op de vraag of het nieuwe bestemmingsplan aanleiding geeft te veronderstellen dat een significante verandering in de verkeersintensiteiten zal plaatsvinden en of een verslechtering van de luchtkwaliteit is te verwachten. In de zienswijze gaat adressant daar niet op in.

Naar aanleiding van de zienswijze is extra aandacht besteed aan de mogelijke verkeersaantrekkende werking van het bestemmingsplan. Er is een afzonderlijke paragraaf 4.4 'Verkeer' toegevoegd waarin gebruik is gemaakt van de meest recente kencijfers van het CROW, die geactualiseerd zijn ten opzichte van de in het ontwerpbestemmingsplan gebruikte kencijfers uit 2007. Waar op basis van de kencijfers uit 2007 een vrijwel gelijkblijvende verkeersaantrekkende werking werd geconstateerd, wordt op basis van de geactualiseerde kencijfers geconcludeerd dat sprake is van enige toename van verkeer. Gezien de berekende geringe omvang van deze toename (30 tot 50 extra verkeersbewegingen in de 2-uurs avondspits) is echter geen sprake van een verkeerskundig onaanvaardbare toename.

In paragraaf 4.3 werd al geconstateerd dat de per saldo toename van maximaal 49 woningen 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtkwaliteit.

In het akoestisch onderzoek dat bij het bestemmingsplan is gevoegd, is geconstateerd dat de geluidbelasting vanwege wegverkeer van de Nieuwpoortstraat in de toekomst 57 dB zal bedragen. Dat is weliswaar hoger dan de voorkeurswaarde, maar in een hoogstedelijke situatie als Amsterdam binnen de Ring A10 is dit geen bijzondere hoge geluidbelasting en gezien het geluidluwe binnenterrein (<48 dB) aanvaardbaar.

De effecten van deze verkeerstoename op geluidhinder, luchtverontreiniging en verkeersonveiligheid zijn gering.