



Participatie rond bestemmingsplan 'Landlust en Gibraltarbuurt'

Aan Algemeen bestuur stadsdeel West
Van Marcel Zwaagman, Ruimte & Duurzaamheid
Datum dinsdag 10 november 2015

Geachte leden van het Algemeen bestuur,

Op 26 mei 2015 heeft het Algemeen Bestuur van Stadsdeel West ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan Landlust en Gibraltarbuurt en het vrij gegeven voor participatie. In deze notitie is de inbreng uit de participatieronde op het voorontwerpbestemmingsplan 'Landlust en Gibraltarbuurt' gebundeld en voorzien van een reactie namens stadsdeel West. Deze notitie wordt als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd. Onderdelen zijn de verwerkte reacties tijdens de bewonersavond (18 juni jl), op de website en via e-mail, evenals de resultaten van een schouw met buurtbewoners.

Bewonersavond

Op donderdag 18 juni 2015 was er een bewonersbijeenkomst in Club Kleurrijk, Haarlemmerweg 645. Belangstellenden zijn als volgt geïnformeerd over de bijeenkomst en de mogelijkheid te reageren op het plan:

- een huis-aan-huis bezorgde bewonersbrief met een oplage van 6000 stuks op alle adressen in het bestemmingsplangebied;
- op zo'n dertig centrale locaties (buurthuizen, huiskamers van de buurt, etc.) werd de bijeenkomst aangekondigd met posters;
- de gebiedsmakelaars zijn ingezet om de bewonersavond en het bestemmingplan onder de aandacht te brengen in hun netwerk van bewonersgroepen en op Facebookpagina's van stadsdeel West en de betreffende buurten;
- er is een persbericht uitgegaan;
- de aankondiging was opgenomen in de digitale nieuwsbrief;
- het bestemmingsplan was twee weken vóór de bewonersavond digitaal beschikbaar op de landelijke en de gemeentelijke website, maar ook via de buurt- en Facebookpagina's van stadsdeel West, Landlust, de Gibraltarbuurt en de Gulden Winckelbuurt;
- alle aankondigingen op internet linkten door naar de stadsdeelwebsite waar belangstellenden met een reactieknop konden reageren.

Bij de bijeenkomst waren circa vijfendertig bewoners aanwezig. Tijdens deze bewonersavond zijn de volgende punten meegegeven voor de verdere uitwerking van het bestemmingsplan:

Nieuwbouw Haarlemmerweg 645

Het bestemmingsplan maakt nieuwbouw mogelijk met een bouwhoogte van maximaal 17 meter. De gevel van de belendende bebouwing kan worden doortrokken zodat er een geheel omsloten binnenterrein ontstaat. Dit leidt tot de volgende opmerkingen van bewoners:

1. Het geluid van de speeltuin, het kinderdagverblijf en de brede school op het binnenterrein leidt soms tot overlast. Kan worden onderzocht of de weerkaatsing van dat geluid door de komst van een nieuw gebouw erger wordt en of er maatregelen mogelijk zijn om de eventuele toename te beperken?
2. Heeft de nieuwbouw nadelige gevolgen voor privacy, inkijk, bezonning of belichting?

Beide vragen zijn onderzocht en toegelicht in paragraaf 5.1 van het bestemmingsplan.

De conclusie uit het akoestisch onderzoek is dat de voorgenomen verruiming van de bouwhoogte naar 17 meter een positieve werking heeft op de geluidbelasting van de achtergevels. De geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai van de Haarlemmerweg neemt met 7 dB af ten opzichte van de bestaande situatie. Daar staat tegenover dat de geluidbelasting vanwege het gebruik van het binnenterrein ten opzichte van de huidige situatie toeneemt met maximaal 0,6 dB(A).

De conclusie van de schaduwstudie is dat de nieuwe situatie op de maatgevende data 21 maart, 21 september en 22 december geen nadelige schaduweffecten heeft op de belendende bebouwing. Op de maatgevende datum 21 juni zijn er in de namiddag geringe nadelige effecten op de belendende bebouwing aan de oostkant. De schaduwwerking is geen belemmering voor het sluiten van het bouwblok. De nieuwbouw komt in het verlengde te liggen van de bestaande bebouwing aan de Haarlemmerweg. De reeds bestaande woningen aan de Haarlemmerweg 615-619 en 651 liggen dicht op de achtertuinen en achtergevels van de woningen aan de Admiraal de Ruijterweg en Gibraltarstraat, dan de nieuwbouw zal komen te staan. Het is niet aannemelijk dat privacy onevenredig afneemt of inkijk onevenredig toeneemt.

De reacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Van Gentstraat 16A (voormalige basisschool op een binnenterrein)

In het voorontwerpbestemmingsplan was aan de voormalige basisschool een globale bestemming (Gemengd-5) gegeven. Niet alleen maatschappelijke voorzieningen maar ook bedrijven, kantoren en dienstverlening zijn dan mogelijk. Dit leidt tot de volgende opmerkingen van bewoners:

1. Een gemengde bestemming met onder andere bedrijven en kantoren leidt tot overlast voor de omliggende woningen rond het binnenterrein. Omliggende woningen krijgen zowel aan de voorkant als aan de achterkant (waar de slaapvertrekken liggen) geluid. De nieuwe bestemming biedt de mogelijkheid dat er ook in de avonduren of zelfs 's nachts activiteiten plaatsvinden;
2. Er staat al veel bestaande bedrijfsruimte leeg. Er is geen dwingende reden is om (kleinschalige) bedrijfsruimte mogelijk te maken in de binnentuinen;
3. Inbraakgevoeligheid en onveiligheid nemen toe en de privacy neemt af als het terrein ook 's avonds en 's nachts toegankelijk zal zijn;

Uit de reacties op de bewonersavond en reacties via mail blijkt dat de omwonenden zich zorgen maken over de overlast die dit soort bedrijven zouden kunnen veroorzaken. Gelet op de beschikbaarheid van bedrijfsruimtes in de buurt, bestaat er geen noodzaak om de bestemming van het schoolgebouw zodanig te verruimen dat er op deze locatie bedrijven worden mogelijk gemaakt. Bovendien blijkt uit het Integraal Huisvestingsplan 2016-2020 voor het primaire basisonderwijs dat het wenselijk is dat het schoolgebouw de komende jaren de maatschappelijke functie behoudt. Na verhuizing van de El Amienschool kan de groei van De Boomgaard, waarvan het hoofdgebouw in de

Gibraltarstraat ligt, worden opgevangen in de vrijkomende lokalen aan de Van Gentstraat 16A. De begane grond van het gebouw wordt gebruikt door een kinderdagverblijf.

De reacties hebben geleid tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. In plaats van de bestemming Gemengd - 5 behoudt het gebouw de bestemming Maatschappelijk, conform het bestemmingsplan Admiraal de Ruijterweg uit 2005.

Admiraal de Ruijterweg 410 functieverandering

Het voormalige schoolgebouw krijgt een globale bestemming waarbij naast maatschappelijke voorzieningen tevens woningen, bedrijven, dienstverlening en kantoren mogelijk zijn. De bouwhoogte en het bouwvlak wijken niet af van het eerdere bestemmingplan. Dit leidt tot de volgende reacties:

1. Waar parkeren de nieuwe bewoners?
2. Komt het gebouw beschikbaar voor zelfbouw/collectief opdrachtgeverschap of voor levensloopbestendige woningen?

Het is technisch en financieel niet uitvoerbaar om de parkeerbehoefte in of onder het bestaande gebouw op te lossen. Ook is er geen buitenruimte beschikbaar op het perceel zelf. In dit deel van de Admiraal de Ruijterweg is de parkeerdruk zeer hoog maar omdat het een groot vergunninggebied betreft met een acceptabele bruto reële parkeerdruk (74,4%), kan de lokale hoge druk in het gebied worden opgevangen.

Het gebouw is eigendom van de gemeente. De afdeling die over het vastgoedbeheer gaat, heeft momenteel geen concrete plannen voor de invulling of verkoop van het gebouw.

Overige onderwerpen

Naast vragen die betrekking hadden op het bestemmingsplan, hadden bewoners ook een aantal vragen over actualiteiten in de wijk, die buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan liggen. Voorbeelden zijn vragen en opmerkingen over groenbeheer, fietsparkeren, verplaatsen tramhaltes Admiraal de Ruijterweg, verkeersdrukte en inrichting Willem Leevendstraat en over projecten buiten het plangebied (ING-gebouwen Haarlemmerweg, Elseviergebouw Krelis Louwenstraat). Deze bewoners zijn verwezen naar desbetreffende websites of projectleiders bij de gemeente. De beantwoording van de vragen is tevens gepubliceerd in een document op de website.

Schouw woon/werkpanden

Naar aanleiding van de bewonersbijeenkomst is er op 14 juli 2015 op initiatief van de bewoners een schouw geweest in de Gibraltarbuurt en de Admiraal de Ruijterweg. Hieraan hebben drie bewoners, de buurtmakelaar en beleidsmedewerkers van Economie en van Ruimte & Duurzaamheid deelgenomen. Het doel van deze schouw was om panden in beeld te brengen die nu uitsluitend een woonbestemming hebben, maar die gezien hun historie, ligging en vormgeving van de voorgevel (etalage, winkelruit) een globalere bestemming zouden moeten krijgen zodat er, naast woningen, ook bedrijven of winkels of combinaties daarvan mogelijk zijn. De schouw heeft geleid tot de aanpassing van de bestemming van vier panden: Haarlemmerweg 611, Admiraal de Ruijterweg 484, 360 en 344. In plaats van de bestemming Wonen, hebben deze panden de bestemming Gemengd-3 gekregen.

Reacties via website en e-mail

- Op de wachtgevel bij de Haarlemmerweg 645 hangt nu een gevelreclame van Autoradam. Reactie: als het daadwerkelijk tot een bouwplan komt, wordt met Autoradam onderzocht of een alternatieve locatie voor de reclame wenselijk en mogelijk is.

- Enkele buurtbewoners hebben het initiatief genomen om het plantsoen Solebaystraat/Haarlemmerweg anders in te richten. Onderdeel van die herinrichting is een horecaterras in het zuidelijke deel van het plantsoen ten behoeve van de horeca aan de Haarlemmerweg. Het plantsoen heeft de bestemming Groen. Het deel waar het terras is toegestaan is met een specifieke functieaanduiding weergegeven op de verbeelding. Hierdoor worden de verblijfskwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van het plantsoen vergroot. De toegankelijkheid, zichtbaarheid en sociale veiligheid verbetert, waardoor het plantsoen meer dan voorheen een uitnodigende entree vormt tot de Gibraltarbuurt.
- De definitie van "woning" maakt onbeperkte kamerverhuur mogelijk zonder dat er een ruimtelijke afweging wordt gemaakt met betrekking tot de gevolgen daarvan voor parkeerdruk en geluidsoverlast. Reactie: deze ruimtelijke afweging is voor wat betreft parkeerdruk gemaakt in de Parkeernota stadsdeel West 2012 - 2020. Voor koop/vrije sector woningen en voor sociale huurwoningen geldt respectievelijk een norm van 0,6 - 0,9 en 0,4 - 0,6 parkeerplaatsen per eenheid. Voor kamerverhuur of studentenwoningen geldt een significant lagere norm van 0 - 0,1 parkeerplaatsen per eenheid vanwege minder autobezit. Derhalve is het niet aannemelijk dat kamerverhuur als gevolg heeft dat de parkeerdruk stijgt. Voor wat betreft geluidsoverlast geldt dat Landlust en de Gibraltarbuurt een gemengde wijk is qua leeftijdssamenstelling, huishoudensamenstelling en levensritme. Het is een grootstedelijke leefomgeving waar het niet aannemelijk is dat minder traditionele samenlevingsvormen een verslechtering van het woon- en leefklimaat tot gevolg hebben.