



Gemeente Amsterdam

**Nota van Beantwoording
zienswijzen uitwerkingsplan
Ottho Heldringstraat 41-43**

Geanonimiseerd

Colofon

Opdrachtgever
Datum

Gemeente Amsterdam
september 2016

Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het ontwerpuitwerkingsplan Ottho Heldringstraat 41-43 met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 14 oktober 2015 een publicatie plaatsgevonden op de website van stadsdeel Nieuw-West en in de Staatscourant. Het ontwerpuitwerkingsplan heeft met ingang van 15 oktober tot en met 25 november 2015 voor eenieder ter inzage gelegen.

Op de zienswijzen wordt hieronder inhoudelijk ingegaan. De zienswijzen zijn in samengevatte vorm weergegeven en zijn volledigheidshalve integraal als bijlage opgenomen.

Behandeling zienswijzen

1.1 Formele aspecten

Van de volgende adressanten zijn zienswijzen ontvangen op het ontwerpuitwerkingsplan:

nr.	adressant	adres	datum ontvangst
1	Adressant 1	XXXXXX	24 november 2015
2	Waternet	Korte Ouderkerkerdijk 7, Amsterdam	15 december 2015

1.2 Inhoudelijke behandeling zienswijzen

Adressant 1

1.1 Onjuiste uitwerking

In het ontwerpuitwerkingsplan zijn volgens adressant de begrippen "short-stay" en "tuin" toegevoegd aan de beschrijving van de bestemming evenals de toevoeging aan wonen "(met aan huis gebonden beroep)". Dit zijn extra toevoegingen die niet in het moederplan beschreven staan. De bestemming in het ontwerpuitwerkingsplan is dus volgens adressant niet conform het bestemmingsplan, waarnaar (impliciet) verwezen wordt, en daarmee onjuist.

Ons antwoord

Het uitwerkingsplan is gebaseerd op de uitwerkingsplicht die is opgenomen in artikel 24 van het bestemmingsplan Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1e herziening - Hoefijzer deel 1. In artikel 24 lid 1 onder a, onder f en g is opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor aan huis gebonden beroep, short-stay en tuin. Gebruik ten behoeve van die functies is dus wel expliciet in de regels van het moederplan opgenomen en die functies kunnen dus ook terugkomen in het uitwerkingsplan.

1.2 Onduidelijk moederplan

De bestemming van het plangebied in het moederplan is volgens adressant niet voldoende helder en zaait verwarring. Dit punt wordt nog eens onderstreept door de volgende opmerking in het ontwerpuitwerkingsplan (p. 25): "Bij de planontwikkeling van de nieuwe woningbouw op de noordelijk aangrenzende terreinen in de spoorzone is er steeds van uitgegaan dat het bestaande gebouw (als kantoor) zou blijven bestaan."

Ons antwoord

Tijdens totstandkoming van het moederplan was nog niet geheel duidelijk hoe dit deel van het plangebied ingevuld zou worden. Daarom is gekozen voor een uit te werken bestemming. Die bestemming is ons inziens voldoende duidelijk als het gaat om welke functies mogen en in welke omvang. Dat in eerdere fases ervan uitgegaan is dat het gebruik als kantoor gehandhaafd zou blijven, doet daaraan niets af.

1.3 Onvoldoende onderbouwing woningtypes

De voorliggende ontwikkeling van de Alliantie voorziet in de realisatie van 65 woningen in het bestaande kantoorgebouw. Het te realiseren aanbod bestaat uit: 33 één-kamerwoningen van circa 27 m², 16 tweekamerwoningen van 62 m² en 16 driekamerwoningen van 62 m². De in het ontwerpuitwerkingsplan genoemde motivatie van de Alliantie dat ze jongeren willen huisvesten die veelal een tweekamerwoning zoeken is volgens adressant in tegenspraak met het plan zelf, waarin van de 65 te realiseren woningen meer dan de helft studio's en eenkamerwoningen worden en slechts 16 tweekamerwoningen zijn gepland. Het plan is dus niet goed gemotiveerd en de onderbouwing van het plan is onvoldoende.

Ons antwoord

In eerste plaats wordt verwezen naar het bij uitwerkingsplan gevoegde onderzoek van Rigo naar de markt voor jongerenwoningen in Amsterdam. Hieruit blijkt dat er aan jongerenwoningen, niet zijnde een studentenwoning, een ernstig tekort is in Amsterdam. Jongeren hebben daarbij een voorkeur voor woningen boven de 30 m². Dat wil echter niet zeggen dat er onder jongeren geen vraag is naar kleinere woningen. Uit het onderzoek blijkt dat op jongerenwoningen van kleiner dan 30 m² (eenkamerwoningen) binnen Amsterdam gemiddeld 100 reacties per woning binnenkomen. Dit illustreert dat er ook een grote vraag is naar dergelijke woningen.

1.4 Geen directe behoefte

Op dit moment wordt al een groot aantal jongerenwoningen gerealiseerd. Verwezen wordt naar de vele bouwplannen in de buurt Delflandplein, Jacq Veltmanstraat, Acta, naast station Heemstedestraat en het Zuidblok. Het toevoegen van veel kwalitatief laagwaardige studio's en eenkamerwoningen lijkt dan niet in een directe behoefte te voorzien.

Ons antwoord

Bij al genoemde projecten gaat het niet om woningen voor startende jongeren, maar om studentenhuysvesting of andere type sociale woningbouw. Ook gaat het vaak om projecten waarbij woningen in een ander (hoger) segment worden gebouwd. De genoemde projecten voorzien dus vaak niet of slechts in beperkte mate in woningen die geschikt zijn voor jongeren die een starterswoning zoeken.

1.5 Aantasting privacy

Adressant geeft aan dat de transformatie van het kantoorgebouw een ernstige aantasting van de privacy oplevert. Vanuit die nieuwe woningen kan volgens adressant direct in de woning en op de balkons gekeken worden. De aantasting van de privacy en de directe inkijk worden volgens adressant met name veroorzaakt door de zeer smalle tussenstraat en het grote aantal geplande appartementen. De afstand tussen het kantoorgebouw en de balustrade het balkon op de zuidzijde bedraagt slechts 7 tot 7,5 meter. Er is volgens adressant sprake van een onevenredige aantasting van zijn privacy.

Ons antwoord

Niet ontkend wordt dat, vanwege de komst van de woningen, sprake kan zijn van een beperkte vermindering van de privacy. Er is echter geen sprake van een onevenredige vermindering van de privacy. Uitsluitend uit een beperkt deel van de te realiseren appartementen is direct zicht in uw woning mogelijk en niet uit alle appartementen. Ook in de bestaande situatie was daarbij sprake van beperkte mate van privacy, omdat ook door de personen die in het kantoorgebouw werkten, direct in uw woning gekeken kon worden.

1.6 Geluidsoverlast

Adressant verwacht een aanzienlijke geluidsoverlast vanwege de smalle straat, de hoge en gladde gevels en muren en het ontbreken van geluiddempende elementen (echo-effect).

Ons antwoord

In de bestaande situatie is ook al sprake van een smalle straat en hoge en gladde gevels. Bij ons is niet gebleken (er zijn geen klachten binnengekomen) dat die bestaande situatie leidt tot de gestelde aanzienlijke geluidsoverlast. Waarom de nieuwe situatie die nagenoeg gelijk is aan de huidige situatie wel zou leiden tot overlast is voor ons dan ook onduidelijk.

1.7 Visuele verstoring

Door de transparante ramen van de nieuwe appartementen zal volgens adressant de ervaring van de nabijheid van het kantoorgebouw sterker zijn dan nu het geval is.

Ons antwoord

Hoe de gebouwde omgeving wordt beleefd verschilt van persoon tot persoon. Vanwege dit verschil in beleving is niet onmogelijk om binnen de ruimtelijke ordening met eenieder zijn beleving rekening te houden. Terzijde merken wij op dat de transparante ramen, juist omdat daardoor verder gekeken kan worden dan nu het geval is (namelijk in de tegenovergelegen woning) ook het tegenovergestelde effect kunnen hebben, namelijk dat het gebouw minder prominent aanwezig is.

1.8 minder zonlicht

Voor mijn appartement geldt dat ik door de opbouw van 1 extra verdieping minder uren zon zal hebben op het balkon op de zuidzijde en in de woning via de zuidzijde.

Ons antwoord

De extra verdieping kan mogelijk leiden tot minder zon op uw balkon en in uw woning. Het gaat hier echter niet om een zodanige vermindering van zon- en daglichttoetreding dat sprake is van een onevenredige benadeling. Wij wijzen er daarbij op dat het gaat om slechts 1 bouwlaag en dat de grootste beperking in zon- en daglichttoetreding wordt veroorzaakt door het al aanwezige te transformeren kantoorgebouw. Dit betreft een bestaande situatie.

1.9 Waardevermindering woning

Adressant verwacht een waardedaling van zijn woning, die veroorzaakt wordt door vermindering van het woongenot.

Ons antwoord

Er kan een verzoek gedaan worden om een tegemoetkoming in de te lijden planschade. Daarbij geldt wel dat schade die voorzienbaar was of schade die valt onder het normaal maatschappelijk risico voor rekening blijft van verzoeker. Wij gaan er vanuit dat de schade voorzienbaar was, omdat in het oude bestemmingsplan Delflandpleinbuurt - Staalmanpleinbuurt uit 2010 al een uit te werken bestemming was opgenomen, die gelijklopend is aan de uit te werken bestemming die in het nu geldende bestemmingsplan is opgenomen.

1.10 Geen inspraak

De Alliantie heeft het doen voorkomen dat de omwonenden inspraak zouden hebben, maar aan geen van de constructieve voorstellen van de omwonenden is gehoor gegeven, omdat het niets mag kosten.

Ons antwoord

De Alliantie heeft in 2015 bij start van het project met de VVE van het appartementencomplex Parade over het project gesproken. De VVE heeft bij de Alliantie hun zorg geuit over eventuele geluidsoverlast, het aangezicht en de opbouw op de bovenste verdieping. Inspraak heeft dus wel plaatsgevonden en heeft er ook toe geleid dat er de nodige aandacht is voor uitstraling van het gebouw. Er is veel aandacht gegaan naar het de nieuwe gevels van het gebouw en naar de vormgeving ervan.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het uitwerkingsplan.

Waternet

2.1 Riolering

Wat betreft de riolering dient het hemelwater gescheiden van het afvalwater te worden afgevoerd. Aangezien de kavel direct aan een watergang ligt, adviseer ik het hemelwater direct op de watergang te lozen.

Ons antwoord

Het gaat hier om een uitvoeringsaspect, dat niet geregeld kan worden in een uitwerkingsplan. Bij de uitvoering van de plannen is met dit uitvoeringsaspect rekening gehouden. Er wordt gebruik gemaakt van het al aanwezige gescheiden rioolstelsel.

2.2. Wateroverlast

In de toelichting bij het plan wordt benoemd dat de entree tot het gebouw mogelijk op het niveau van het souterrain komt. Bij mogelijke calamiteit bij overstroming/hemelwateroverlast zal het water zich kunnen accumuleren in de verdiepte ligging rondom de entree van het gebouw. Dit kan tijdens calamiteitensituaties, voor de bewoners van het gebouw maar ook voor de nood- en hulpdiensten, de uitgang/toegang tot het pand bemoeilijken.

De ondergrondse constructie dient vanuit de grondwaterzorgtaak waterdicht uitgevoerd te worden. Dat betekent dat de constructie dicht is om het grondwater tegen te houden maar, dat betekent andersom ook dat het hemelwater in de 'badkuip' wordt opgevangen. Waternet adviseert om goed te kijken naar de maaiveldhoogten en afwatering bij de verdere uitwerking van het pand.

Ons antwoord

Het gaat hier om een uitvoeringsaspect, dat niet geregeld kan worden in een uitwerkingsplan. Bij de uitvoering is wel rekening gehouden met de aangehaalde zaken. Door het maken van extra straatkolken en behoud draingoot wordt wateroverlast voorkomen. Overigens bevindt de hoogste grondwaterstand zich in de nieuwe situatie met het verlaagde entreegebied nog ca. 80 cm onder het nieuwe straatniveau (=niveau souterrain).

2.3 Rainproof

Daarnaast is het verzoek om het pand klimaatbestendig te maken en het hemelwater zo lang mogelijk vast te houden op de kavel. Dit kan door verschillende maatregelen te treffen. Voor voorbeelden zie www.rainproof.nl.

Ons antwoord

Er is rekening gehouden de rainproof gedachte door de bestaande hemelwaterafvoeren aan te sluiten op het gescheiden rioolstelsel. Meer maatregelen zijn, omdat het gaat om transformatie van een bestaand pand en een bestaande situatie, praktisch niet mogelijk.

Conclusie:

De zienswijze wordt wel gedeeld, maar leidt niet tot aanpassingen in het uitwerkingsplan.

BIJLAGE

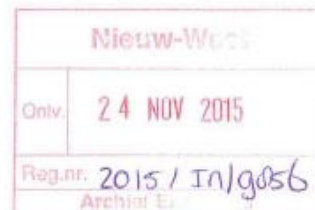
*Ingebrachte zienswijzen
(geanonimiseerd)*

Algemeen bestuur van de bestuurscommissie van Stadsdeel Nieuw West

t.a.v. Afdeling Juridische zaken

Postbus 2003

1000 CA Amsterdam



Betreft:

Bezwaarschrift ontwerpuitwerkingsplan Ottho Heldringstraat 41-43 Amsterdam , met
planidentificatienummer NL.IMRO.0363.F1519BPSTD-OW01

Amsterdam, 21 november 2015

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij maak ik bezwaar tegen het ontwerpuitwerkingsplan Ottho Heldringstraat 41-43, om
de volgende redenen:

1. Een onjuistheid in het ontwerpuitwerkingsplan, namelijk de volgende: in het
ontwerpuitwerkingsplan staat het volgende: "Ter plaatse van deze bestemming zijn
de gronden bestemd voor bedrijven, kantoren, short stay, wonen (met aan-huis-
gebonden beroep), tuin, verblijfsgebied, parkeren, verkeer, groen en water."
(hoofdstuk 2.1). In het moederplan, het bestemmingsplan 'Delflandplein-
Staalmanpleinbuurt (een verwijzing naar het in het ontwerpuitwerkingsplan
genoemde moederplan "bestemmingsplan 'Delflandplein-Staalmanpleinbuurt 1ste
herziening hoofdzakelijk deel 1" heeft geen nut omdat daarin vrijwel niets wordt gezegd
over de bestemming van het betreffende gebied) staat in Artikel 23 dat "Gemengd -
Uit te werken bestemming - 2 De zone tussen De Parade en de Aletta Jacobslaan is
bestemd als 'Gemengd - Uit te werken bestemming - 2'. Gelet op lid 1 en lid 4 mogen
gronden met deze bestemming worden gebruikt voor bedrijven, kantoor en wonen.
Tevens zijn groen voorzieningen, parkeren, verkeersareaal en verblijfsgebied
toegestaan." In het ontwerpuitwerkingsplan zijn de begrippen "short-stay" en "tuin"
toegevoegd aan de beschrijving van de bestemming evenals de toevoeging aan
wonen "(met aan huis gebonden beroep)". Dit zijn extra toevoegingen die niet in het
moederplan beschreven staan. De bestemming in het ontwerpuitwerkingsplan is dus

niet conform het bestemmingsplan waarnaar (impliciet) verwezen wordt, en daarmee onjuist.

2. Bovenstaande betekent dat de bestemming short-stay niet gedekt door het bestemmingsplan. In een vergelijkbaar gebied, het gebied tussen de Parade en de Plesmanlaan wordt short-stay wel expliciet genoemd als bestemming naast wonen. Kennelijk geldt daar wel de bestemming short-stay. Ditzelfde geldt voor vrijwel alle andere gebieden met bestemming wonen. Steeds wordt short stay expliciet genoemd naast wonen. Het niet noemen van short stay voor dit gebied in het bestemmingsplan zaait op zijn minst verwarring. Die verwarrende situatie rondom short stay in het bestemmingsplan mag niet zonder meer in het ontwerpuitwerkingsplan als vaststaand feit worden gepresenteerd, nl. dat short stay als bestemming geldig is.
3. Het ontwerpuitwerkingsplan verwijst naar het bestemmingsplan maar dit laatste is, juist als het gaat om de bestemming van Ottho Heldringstraat 41-43, onhelder en onjuist: er wordt in het bestemmingsplan in art. 23 verwezen naar "lid 1 en lid 4", maar lid 4 heeft geen betrekking op het betreffende gebied tussen De Parade en de Aletta Jacobslaan. Lid 4 heeft slechts betrekking op de in aanbouw zijnde gebouwen van De Parade. Ottho Heldringstraat 41-43 behoort niet tot de in aanbouw zijnde gebouwen van De Parade maar was (en is) een bestaand kantoorgebouw. M.a.w. de bestemming van het plangebied is niet voldoende helder en zaait verwarring. Er mag daarom niet zonder meer van worden uitgegaan dat de bestemming van het plangebied een vaststaand feit is. Dit punt wordt nog eens onderstreept door de volgende opmerking in het ontwerpuitwerkingsplan (p. 25) : "Bij de planontwikkeling van de nieuwe woningbouw op de noordelijk aangrenzende terreinen in de spoorzone is er steeds van uitgegaan dat het bestaande gebouw (als kantoor) zou blijven bestaan."
4. In hoofdstuk 4.2 p. 26 van het ontwerpuitwerkingsplan wordt gezegd dat de Alliantie de wens heeft om in het te verbouwen kantoorpand werkende jongeren in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 28 jaar te huisvesten. De jongeren om wie het gaat **zoeken veelal een zelfstandige twee-kamerwoning**. Momenteel is er slechts een beperkt aanbod voor deze doelgroep, zo wordt gesteld. De vraag naar zelfstandige huisvesting onder werkende jongeren is groot, zo blijkt uit een rapport van Rigo (d.d. mei 2014, zie bijlage 4). "In dit segment van de markt wordt weinig aangeboden. Het aanbod bestaat meestal uit studio's en één-kamerwoningen, terwijl

deze doel groep behoefte heeft aan zelfstandige woonruimte, vanwaar men de eerste stap op de woningmarkt kan zetten. **De voorliggende transformatie van het kantoorgebouw voorziet hierin.**" Aldus het ontwerpuitwerkingsplan (vet gemaakt DB). Deze laatste conclusie is onjuist vanwege het volgende: De voorliggende ontwikkeling van de Alliantie voorziet in de realisatie van 65 woningen in het bestaande kantoorgebouw. Het te realiseren aanbod bestaat uit: **33 één-kamerwoningen** van circa 27 m², 16 twee-kamerwoningen van 62 m² en 16 drie-kamerwoningen van 62 m². De in het ontwerpuitwerkingsplan genoemde motivatie van de Alliantie dat ze jongeren willen huisvesten die veelal een twee-kamerwoning zoeken is in tegenspraak met het plan zelf waarin van de 65 te realiseren woningen meer dan de helft studio's en één-kamerwoningen en slechts 16 twee-kamerwoningen zijn gepland. Het plan is dus niet goed gemotiveerd en de onderbouwing van het plan is onvoldoende.

5. Het volgende punt betreft dat er op dit moment al een groot aantal jongerenwoningen wordt gerealiseerd, gezien de vele activiteiten op dit front in de buurt (o.a. Delflandplein, Jacq Veltmanstraat, Acta, naast station Heemstedestraat, zuid blok). Het toevoegen van veel kwalitatief laagwaardige studio's en één-kamerwoningen lijkt dan niet in een directe behoefte te voorzien.
6. Het voorliggende plan betekent een ernstige aantasting van de privacy van mijn woning en balkon vanwege een directe inkijk in de hoekwoningen en op de balkons (met name de zuidzijde van het balkon en in mindere mate de westzijde van het balkon) van de hoekwoningen. Mijn woning is een hoekwoning op de 2de etage. De aantasting van de privacy en de directe inkijk worden met name veroorzaakt door de zeer smalle tussenstraat en het grote aantal geplande appartementen. De afstand tussen het kantoorgebouw en de ballustrade van mijn balkon op de zuidzijde bedraagt slechts 7 tot 7,5 m. Met deze zeer korte afstand en het geplande grote aantal nieuwe woningen recht tegenover mijn balkon en de directe inkijk in mijn woonkamer en op mijn balkon vanuit verschillende richtingen is hier sprake van een onredelijke aantasting van mijn privacy. Op dit punt wordt duidelijk dat bij het ontwerp van de noordelijk aangrenzende terreinen (waar mijn woning is gelegen) in de spoorzone er steeds van uit is gegaan dat het bestaande gebouw (als kantoor) zou blijven bestaan, zoals gezegd in het ontwerpuitwerkingsplan p. 25. In een geïntegreerd ontwerp van het plangebied en de noordelijk aangrenzende terreinen zou nooit voor het voorliggende plan zijn gekozen vanwege de evidente aantasting van de privacy.

7. Het voorliggende plan betekent een te verwachten aanzienlijke geluidsoverlast vanwege de smalle straat, de hoge en gladde gevels en muren en het ontbreken van geluidsdempende elementen (echo-effect).
8. Het voorliggende plan betekent dat er een grote dichtheid aan woningen aan de noordzijde van het kantoorgebouw wordt gerealiseerd, veroorzaakt door het feit dat het merendeel gaat om (zeer) kleine woningen. Dit relatief grote aantal woningen verzwaart de voorgaande 2 bezwaren.
9. Door de transparante ramen van de nieuwe appartementen zal de ervaring van de nabijheid van het kantoorgebouw sterker zijn dan nu het geval is.
10. Voor mijn appartement geldt dat ik door de opbouw van 1 extra verdieping minder uren zon zal hebben op het balkon op de zuidzijde en in de woning via de zuidzijde.
11. Een te verwachten waardedaling van mijn woning veroorzaakt door vermindering van het woongenot vanwege bovenstaande bezwaren.
12. De Alliantie heeft het doen voorkomen dat de omwonenden inspraak zouden hebben, maar aan geen van de constructieve voorstellen van de omwonenden is gehoor gegeven, omdat het niets mag kosten.

Graag ontvang ik per ommegaande bevestiging van het ontvangen van dit bezwaarschrift met vermelding van de verdere afhandeling ervan.

Met vriendelijke groet,



Dhr. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

telnr: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Nota van Beantwoording zienswijzen uitwerkingsplan Ottho Heldringstraat 41-43
geanonimiseerd

Onderwerp: Ontwerp Uitwerkingsplan Ottho Heldringstraat 41-43

Beste Koen,

Via de kennisgeving van de staatscourant is dit plan bij mij terecht gekomen.

Wat betreft de waterparagraaf van het plan heb ik nog een aantal aandachtspunten.

Riolering

- Wat betreft de riolering dient het hemelwater gescheiden van het afvalwater te worden afgevoerd. Aangezien de kavel direct aan een watergang ligt, adviseer ik het hemelwater direct op de watergang te lozen.

Rainproof

- In de toelichting bij het plan wordt benoemd dat de entree tot het gebouw mogelijk op het niveau van het souterrain komt. Bij mogelijke calamiteit bij overstroming/hemel-wateroverlast zal het water zich kunnen accumuleren in de verdiepte ligging rondom de entree van het gebouw. Dit kan tijdens calamiteitsituaties, voor de bewoners van het gebouw maar ook voor de nood- en hulpdiensten, de uitgang/toegang tot het pand bemoeilijken.

De ondergrondse constructie dient vanuit de grondwaterzorgtaak waterdicht uitgevoerd te worden. Dat betekent dat de constructie dicht is om het grondwater tegen te houden maar, dat betekent andersom ook dat het hemelwater in de 'badkuip' wordt opgevangen. Ik adviseer om goed te kijken naar de maaiveldhoogten en afwatering bij de verdere uitwerking van het pand.

Daarnaast is het verzoek om het pand klimaatbestendig te maken en het hemelwater zo lang mogelijk vast te houden op de kavel. Dit kan door verschillende maatregelen te treffen. Voor voorbeelden zie www.rainproof.nl.

Hartelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted name]

Medewerker Planadvies

T 020 608 53 52 | [Redacted phone number]

Waternet | Korte Ouderkerkerdijk 7 | Postbus 94370 | 1090 GJ Amsterdam

I www.waternet.nl | www.agv.nl

Maandag niet op kantoor