

**Nota van beantwoording zienswijze
omgevingsvergunning Ottho Heldringstraat 1, 3 en 5
(geanonimiseerde versie)**

Inhoudsopgave	Blz.
1. Inleiding	3
2. Zienswijze	4

Algemeen

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning om de locatie Ottho Heldringstraat 1 t/m 5 te transformeren naar 5 woontorens (382 appartementen) met stallingsgarage en commerciële ruimte (inclusief een horecagelegenheid van maximaal 770m² in het telefooncentralegebouw – dat gerenoveerd wordt - en diverse commerciële functies) heeft van 20 augustus 2020 tot en met 30 september 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode mocht eenieder een zienswijze over dit ontwerpbesluit naar voren brengen. Gedurende deze periode zijn er 45 zienswijzen ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze zienswijzen samengevat en thematisch beantwoord.

1.1. Formele aspecten

Van de volgende personen is een zienswijze ontvangen op het ontwerpbesluit.

nr.	Adressant	Adres	datum ontvangst
1			25 september 2020
2			27 september 2020
3			26 september 2020
4			26 september 2020
5			24 september 2020
6			24 september 2020
7			27 september 2020
8			25 september 2020
9			25 september 2020
10			26 september 2020
11			28 september 2020
12			27 september 2020
13			28 september 2020
14			28 september 2020
15			22 september 2020
16			18 september 2020
17			21 september 2020
18			24 september 2020
19			26 september 2020
20			27 september 2020
21			26 september 2020
22			28 september 2020
23			28 september 2020
24			26 september 2020
25			22 september 2020
26			22 september 2020
27			28 september 2020
28			29 september 2020
29			28 september 2020
30			30 september 2020
31			30 september 2020
32			29 september 2020

33			29 september 2020
34			29 september 2020
35			30 september 2020, 20 oktober 2020 aanvullende gronden
36			29 september 2020
37			29 september 2020
38			28 september 2020
39			30 september 2020
40			24 september 2020
41			30 september 2020
42			30 september 2020 registratie stadsdelen, 15 oktober 2020 ingekomen
43			30 september 2020 registratie stadsdelen, 14 oktober 2020 ingekomen
44			15 oktober 2020 binnengekomen
45			15 oktober 2020 binnengekomen

1.2. Behandeling zienswijzen

Inleiding

In het navolgende alinea's gaat wij in op de zienswijzen die door adressanten zijn ingediend. Hoewel adressanten 44 en 45 buiten de termijn van terinzagelegging een zienswijze hebben ingediend en daarmee (formeel) te laat zijn, achten we het van belang om op alle ingekomen zienswijzen inhoudelijk in te gaan, om zo duidelijk te maken waarom het project ruimtelijk passend is in de omgeving.

1.2.1. Stedenbouwkundige inpassing

Adressanten zijn van mening dat het plan niet past bij het tuinstadkarakter van de Staalmanpleinbuurt en het AUP waar lucht, licht en ruimte kenmerken van zijn. Adressant wijst er daarbij ook op dat de schaduw van de hoogste woontoren een aantasting van dit karakter vormt. De schaduw zal vallen over de Plesmanlaan, een mooie bomenlaan, en de naastgelegen Slotervaart.

Reactie gemeente

Het voorstel vormt de afronding van de Parade-strook, die zuidelijker is ingezet door het bouwplan van Arons en Gelauff. Aansluitend op de Plesmanlaan wordt hoger gebouwd dan in het overige deel van de strook, vanwege de aansluiting op de Plesmanlaan en metrostation Heemstedestraat. 's Ochtends vroeg valt er enige schaduw over de Plesmanlaan, maar dat is acceptabel gezien de afstand tot de weg. Westelijker langs de Plesmanlaan werpen de bestaande blokken aan de Plesmanlaan ook enige schaduw op de straat.

Adressant is van mening dat het plan niet past bij het tuinstadkarakter van de Staalmanpleinbuurt en het AUP waar lucht, licht en ruimte kenmerken van zijn.

Reactie gemeente

Het kavel wordt intensief bebouwd. Het areaal aan water wordt uitgebreid als gevolg van de nieuwbouw. De bestaande groene ruimte aan de Plesmanlaan blijft in stand. Er wordt een nieuw plein gerealiseerd, waardoor extra openbare ruimte ontstaat. Het plein en het parkeerdek zullen een zo groen mogelijke inrichting krijgen. Het neemt niet weg dat door de verdichting het areaal groene ruimte afneemt.

Adressant maakt zich zorgen dat het zorgvuldig opgezette stadsvernieuwingsplan uit balans raakt en vrezende door vergroting van het vloeroppervlak een toename van de drukte, geluidsoverlast en vermindering van de privacy.

Reactie gemeente

Het bouwplan overschrijdt inderdaad het max. bruto vloeroppervlak van het bestemmingsplan. We hebben dit afgewogen en vinden dit aanvaardbaar. De overschrijding heeft gedeeltelijk te maken met het toestaan van een hoger bouwvolume als beëindiging van de paradedstrook. De straatwand aan de Ottho Heldringstraat hanteert de bestaande bouwhoogtes aan de straat, zodat het straatprofiel van de Ottho Heldringstraat evenwichtig en eenduidig blijft. Het woonmilieu zal voldoende ruimtelijke kwaliteit hebben. Belangrijk onderdeel hiervan is het functioneel scheiden van de toegangen voor voetgangers, fietsers en auto's. Bewoners komen bij hun woning vanaf de straat of het nieuw te realiseren plein. De parkeervoorziening op eigen terrein worden aan de Ottho Heldringstraat ontsloten. Het fietsparkeren wordt via de Plesmanlaan aan de waterzijde georganiseerd.

Adressant geeft aan dat het kavel ligt binnen het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) waar groen en water een belangrijke bijdrage leveren in o.a. het streven naar royale toetreding van lucht, licht en ruimte. Het spreekt voor zich dat een overschrijding van deze bebouwing ons woongenot zal doen afnemen doordat we minder lucht, licht, ruimte en groen hebben en meer geluidsoverlast en vermindering van de privacy.

Reactie gemeente

Het kavel wordt intensief bebouwd. Het areaal aan water wordt uitgebreid als gevolg van de nieuwbouw. De bestaande groene ruimte aan de Plesmanlaan blijft in stand. Er wordt een nieuw plein gerealiseerd, waardoor extra openbare ruimte ontstaat. Het plein en het parkeerdek zullen een zo groen mogelijke inrichting krijgen. Het neemt niet weg dat door de verdichting het areaal groene ruimte afneemt.

Adressant is van mening dat uitvoering van de plannen nieuw wooncomfort vestigen aan één zijde van de Ottho Heldringstraat, onder onevenredig beknotten van dat, m.b.t. het in achterstand verkerende, sinds 1959 bestaande, flatgebouw. De armoedig geraakte flat is sociaal kwetsbaar en de gehorigheid is reeds nu niet meer te "harden". Nieuwe, extra, belasting van die kwetsbare toestand kan, in redelijkheid, niet aan de bewoners worden aangedaan.

Uit het laatste vloeit immers voort, dat de geplande nieuwbouw, volgens voorliggende plannen, ten dele "betaald" zou worden door inleveren van welzijn door de huidige Ottho Heldringstraat-flat-bewoners, met aantasting van individuele gezondheidstoestanden als - voorzienbaar - schadelijk gevolg.

Reactie gemeente

Wij herkennen het beeld wat u schetst niet. De afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in de buurt, onder meer door herinrichten van de openbare ruimte en opknappen van verschillende woongebouwen. Met de komst van de nieuwbouw komen ook meer voorzieningen gelegen aan een plein, die de buurt aantrekkelijker maakt om te wonen. Uit buurtonderzoek blijkt verder dat bewoners over het algemeen tevreden zijn met de buurt. Daarbij scoort tevredenheid met de eigen woning het hoogst (een 7,8 in 2019).

Adressanten zijn van mening dat de plannen niet passen in de buurt. De gebouwen zijn niet proportioneel ten opzichte van de rest van de buurt, zelfs ook niet naar de rest van de strook spoorzijde. Met drie flats met respectievelijk (van noord naar zuid) 19, 10 en 15 bouwlagen wordt te vol en te massaal; en dit gedeelte van de voornoemde strook sluit dan ook stedenbouwkundig niet aan bij de rest van de strook met gemiddeld 9 bouwlagen.

Reactie gemeente

In de ruimtelijke onderbouwing en daarbij behorend onderzoek is aangetoond dat de plannen goed inpasbaar zijn op de huidige locatie. Bij ontwikkeling van het plan is aangesloten bij de stedenbouwkundige opzet van het naastgelegen gebied De Parade. Binnen dit naastgelegen gebied zijn al verschillende hoogbouwvolumes van circa 40 aanwezig. Dit voorliggende bouwplan is de logische voortzetting daarvan, waarbij op het einde een hoogbouwaccent wordt geplaatst. Er wordt hierbij ook verwezen naar de door de aanvrager ingediende nader onderbouwing van de gemaakte stedenbouwkundige keuze. Hierin is door aanvrager uitgelegd hoe zij tot dit bouwplan is gekomen in relatie tot uitwerkingsregels die gegeven zijn in het bestemmingsplan.

Adressant is van mening dat de voorziene bouwhoogte van de woontoren twee tot drie keer zo hoog als wat er nu is voorzien in het bestemmingsplan (adressant 2, 4, 11, 18, 20, 43) de Visie Hoogbouw 2011 (adressant 11, 12) en de Welstandsnota Amsterdam. In de structuurvisie Amsterdam 2040 en de hoogbouw visie Amsterdam wordt de hoogbouwzone enkel aan de oostkant van de spoordijk (en ten westen van het centrum) gesitueerd. De Ottho Heldringstraat, Staalmanpleinbuurt is niet benoemd als een hoogbouwzone. Door het, in strijd met de hoogbouwvisie, toekennen van deze hoogbouw, wordt onze rechtszekerheid aangetast. We mogen als bewoners ervan uitgaan dat de gemeente Amsterdam zich houdt aan haar eigen plannen.

Reactie gemeente

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan is een uitwerkingsplicht opgenomen, die een uitwerking van een deel van het plangebied met woontorens van 40 meter hoog mogelijk maakt. In dit deel van het plangebied zijn twee woontorens van 40 meter hoog mogelijk. In het nu voorliggende plan is de hoogste toren 60 meter. Die is 1,5 keer hoger dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan.

In de hoogbouwvisie is aangegeven dat buiten de indicatieve hoogbouwzones solitaire gebouwen tot 60 meter in de meeste gevallen goed inpasbaar zijn. Stadsdeel Nieuw-West wordt genoemd als stadsdeel waar dergelijke hoogbouw al onderdeel is van het stedenbouwkundig vocabulaire, compositorisch dan wel typologisch, afhankelijk van periode en gebiedstypologie. Van strijd met de hoogbouwvisie is niet gebleken. De gevolgen van de hoogbouw op de omgeving zijn door de aanvrager inzichtelijk gemaakt. Afwijken van bebouwingspercentage en toegestane bruto vloeroppervlakte is met een goede ruimtelijke onderbouwing mogelijk.

Daarnaast valt de projectlocatie niet onder de 'Gebieden waar hoogbouw terughoudend wordt toegepast' zoals opgenomen in de Structuurvisie 2040. In zoverre gaat het hier niet om een gebied waar hoogbouw in beginsel ongewenst is. Daarnaast wordt binnen de gemeente, op grond van de Structuurvisie juist ingezet op verdichting, functiemenging en intensivering van het grondgebruik. Het bouwplan voorziet hierin.

Adressanten zijn van mening dat de torengebouwen afbreuk doen aan de wijk, onder meer wordt genoemd dat:

- het aanzicht van de straat en de wijk wordt aangetast;;
- de openheid van de wijk wordt aangetast;
- het zicht op de lucht verdwijnt;
- het vrije uitzicht minder wordt;
- de privacy voor de terrassen wordt minder;
- de vroege ochtendzon vermindert.

Reactie gemeente

Direct vanaf de Ottho Heldringstraat zal het zicht niet anders worden dan nu al bij het appartementencomplex 'de Parade' het geval is. De nieuwe gebouwen direct aan de Ottho Heldringstraat worden namelijk maar 14 meter hoog, vergelijkbaar met de naastgelegen gebouwen. Een dergelijke hoogte in gebouwen is niet ongebruikelijk binnen de Staalmanpleinbuurt. De hoge torens komen daarbij niet direct aan de Ottho Heldringstraat te staan, maar staan hier een stuk vanaf, waardoor ze minder prominent in het zicht staan. De realisatie van de gebouwen gaat wel ten koste van de openheid en het zicht op de lucht. Wij merken echter op dat de locatie is gelegen in sterk verstedelijkt gebied, waar wij het wenselijk vinden om te verdichten. Verder bestaat er geen recht op vrij uitzicht.

Mede in aanmerking nemende dat de gevolgen van de realisering van het bouwplan voor het uitzicht van de meeste adressanten niet veel groter zullen zijn dan wanneer de in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsmogelijkheden volledig benut zouden worden met het vaststellen van een uitwerkingsplan, stelt de gemeente Amsterdam zich op het standpunt dat het project niet zal leiden tot een onaanvaardbaar verlies van uitzicht en een dusdanig vergaande vermindering van het uitzicht van de omwonenden dat niet langer gesproken kan worden van een goed woon- en leefklimaat.

Adressant benoemt dat het in deze corona-tijd niet praktisch is om een gebouw met veel verdiepingen te bouwen, omdat men niet met veel personen tegelijk in de lift mag staan.

Reactie gemeente

Momenteel is het zo dat er een bepaalde afstand van elkaar gehouden moet worden, zo ook in liften. Echter is de verwachting dat men op den duur wel weer met meer personen tegelijk in de lift mag staan.

Adressant vreest waardedaling voor het eigen wooneigendom en derving van het woongenot.

Reactie gemeente

Indien u van mening bent dat uw woning in waarde daalt door deze ontwikkeling, dan kunt u bij de gemeente een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade indienen. Uw aanvraag wordt vervolgens beoordeeld door een onafhankelijke planschadecommissie die bepaalt of daadwerkelijk sprake is van schade. Mocht dit het geval zijn en de schade komt uit boven het normaal maatschappelijk risico, dan krijgt u een tegemoetkoming. Aan het indienen van de aanvraag zijn

wel kosten verbonden, te weten €300,-. U krijgt dit bedrag alleen terug, als u recht hebt op een tegemoetkoming.

1.2.2. Procedure

Adressant is van mening dat deze zienswijze-procedure niet verlopen is zoals wettelijk is voorgeschreven. Het desbetreffende voorschrift schrijft een termijn van zes weken voor om de gelegenheid te hebben een zienswijze in te dienen, vanaf het moment van ter inzage legging. Deze ter inzagelegging vond plaats op 20 augustus jl., de bewonersbrief is echter gedateerd op 26 augustus. (Adressant 9)

Reactie gemeente

De terinzagelegging start de dag na kennisgeving in de Staatscourant. In de Staatscourant is de terinzagelegging van de omgevingsvergunning bekend gemaakt op 19 augustus 2020. Terinzagelegging is daarmee gestart op 20 augustus. Vanaf dat moment kon eenieder schriftelijk en/of mondeling zienswijze indienen. De ontvangst van de bewonersbrief is wettelijk gezien niet bepalend voor het starten van de terinzagelegging.

Adressanten zijn van mening dat de procedure helemaal opnieuw gedaan moet worden. De buurt is pas na het ter inzage leggen van het plan geïnformeerd per brief. Die brief is slechts verzonden naar een beperkt aantal adressen. Ook werkte het e-mailadres waar een reactie naar toegestuurd kon worden tot tweemaal toe niet waardoor mogelijk zienswijzen niet aangekomen zijn.

Reactie gemeente

De wettelijk voorgeschreven procedure is gevolgd. Een brief sturen naar omwonenden is wettelijk niet verplicht. De brief is alleen verstuurd naar directe omwonenden, omdat die direct de gevolgen van de plannen ondervinden (circa 1.500 adressen). Ook hoeven wij niet de mogelijkheid te bieden om via e-mail zienswijze in te dienen. Die mogelijkheid bieden wij om het voor buurtbewoners zo eenvoudig mogelijk te maken om een zienswijze in te dienen. Wij betreuren het dat het e-mailadres niet heeft gewerkt. Er waren echter ook andere mogelijkheden om zienswijze in te dienen, namelijk per brief of mondeling. Als personen menen dat hun zienswijze ten onrechte niet is aangekomen of ten onrechte niet is behandeld, dan kunnen ze dat bij de gemeente uiteraard melden.

Adressant vraagt zich af waarom er geen schriftelijke raadpleging heeft plaatsgevonden.

Reactie gemeente

De gemeente heeft de aanvraag met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd. Deze procedure is volgens de regels in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) verlopen. Het bieden van aanvullende mogelijkheden ten aanzien van informatievoorziening en voor participatie maakt geen deel uit van de in de Awb en de Wabo geregelde procedure.

Wel begrijpt de gemeente dat adressant graag had gezien dat er andere mogelijkheden bestonden voor inspraak. Participatie vanuit de gemeentezijde beperkt zich in deze procedure tot het geven van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Wij vinden het daarbij van belang dat initiatiefnemer de buurt vroegtijdig bij de plannen betreft en hebben dit ook aan initiatiefnemer verzocht. Dit betreft echter een vrijblijvend verzoek, omdat de wet ons niet de mogelijkheid geeft om andere vormen van participatie af te dwingen. Over de inrichting van de openbare ruimte, wat

onder de verantwoordelijkheid van de gemeente valt, zal in het eerste kwartaal van 2021 een (digitaal) participatietraject gestart worden.

Adressanten zijn van mening dat de gemeente Amsterdam haar informatieplicht richting de omwonenden en belanghebbenden ernstig heeft verzaakt en burgerparticipatie onmogelijk heeft gemaakt. Uit stukken blijkt namelijk dat de gemeente al vele maanden in gesprek is met de ontwikkelaar over de plannen terwijl de bewoners hierover nooit zijn geïnformeerd.

Reactie gemeente

Als een initiatiefnemer een plan heeft, wordt dat in eerste instantie getoetst door de gemeente om te onderzoeken of de plannen passen binnen het beleid en de ambities van de gemeente. Dit proces heeft meer dan een jaar geduurd omdat er sprake is van een stedenbouwkundige toets, ruimtelijke toets, erfpachtwijziging et cetera. Recentelijk is tussen gemeente en initiatiefnemer overeengekomen dat het plan haalbaar en passend is. Vervolgens is de buurt per brief geïnformeerd hierover. De initiatiefnemer heeft zelf contacten met de omgeving en huidige huurders van het perceel over dit plan. Zoals aangegeven in de brief hebben we vanwege het coronavirus moeten besluiten geen inloopbijeenkomst te organiseren, dit was wel het voornemen. Participatie vanuit de gemeentezijde beperkt zich in deze procedure tot het geven van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Wij vinden het daarbij van belang dat initiatiefnemer de buurt vroegtijdig bij de plannen betreft en hebben dit ook aan initiatiefnemer verzocht. Dit betreft echter een vrijblijvend verzoek, omdat de wet ons niet de mogelijkheid geeft om andere vormen van participatie af te dwingen. Over de openbare ruimte dat onder de verantwoordelijkheid van de gemeente valt zal in het eerste kwartaal van 2021 een (digitaal) participatietraject gestart worden.

Adressanten zijn van mening dat er een (coronaproof) of meerdere informatieavonden over het plan georganiseerd hadden moeten worden.

Reactie gemeente

Het houden van een informatieavond is weliswaar gebruikelijk, maar niet wettelijk verplicht. De gemeente gaat momenteel zeer terughoudend om met het organiseren van fysieke bijeenkomsten vanwege corona, en heeft ervoor gekozen om in dit geval geen informatiebijeenkomst te houden. In plaats daarvan is een bewonersbrief opgesteld met daarin de essentiële informatie over de plannen. Die brief is verzonden naar de gehele wijk (1500 brieven). Wij dienen de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning binnen redelijke termijn te behandelen en uitstel totdat de situatie is verbeterd, zou betekenen dat we niet binnen redelijke termijn zullen beslissen op de aanvraag.

Adressanten missen de Hoogbouw Effect Rapportage die moet worden opgesteld zoals opgenomen in de Visie Hoogbouw Amsterdam. De HER dient na advisering van de centrale stad besproken te worden met B&W. Adressanten missen deze stap in de procedure. Omdat de nieuwbouwplannen afwijken van de omgeving en zo'n aantasting zijn van het woongenot van de adressant, willen adressanten dat er een zorgvuldige procedure wordt gevolgd door de gemeente Amsterdam

Reactie gemeente

Een hoogbouweffectrapportage maakt deel uit van de ruimtelijke beoordeling van het project, hoewel een separaat document met de naam 'hoogbouweffectrapportage' niet tot de aanvraag behoort. In zoverre begrijpen we het standpunt van adressanten. Een hoogbouwrapportage is een

uiteenzetting die ziet op de opzet en gevolgen van de beoogde hoogbouw. Uit de ruimtelijke onderbouwing en de overige stukken die bij de aanvraag behoren, volgt dat er voldoende onderzoek heeft plaatsgevonden naar de verschillende elementen waaruit een hoogbouweffectrapportage bestaat.

Adressanten vinden dat omwonenden op het verkeerde been gezet zijn omdat in de bekendmaking op <https://bekendmakingen.amsterdam.nl> en in de publicatie in de Staatscourant van het Koninkrijk der Nederlanden wordt verwezen naar de locatie Ottho Heldringstraat 1-3 in plaats van Ottho Heldringstraat 1-5. Hierdoor wordt de locatie die het dichtst bij bestaande bebouwing is gelegen niet benoemd, waardoor omwonenden mogelijk niet verder hebben gelezen, terwijl zij wel belanghebbend zijn.

Reactie gemeente

Naast de publicatie in de Staatscourant en de bekendmakingen op onze website, is er ook een bewonersbrief gestuurd naar ruim 1.500 adressen, zodat omwonenden voldoende geïnformeerd zijn over de plannen. Deze brief is veel verder verspreid dan slechts alleen de direct omliggende gebouwen. Uit die brief konden omwonenden opmaken dat de gehele locatie wordt bebouwd. Wij zijn daarom ook van mening dat daarmee alle belanghebbenden geïnformeerd zijn.

Adressanten vinden het vreemd dat bewoners nu pas in kennis worden gesteld en een maand krijgen om zich te verdiepen in de materie alvorens bezwaar te kunnen maken. Veel mensen die de taal niet machtig zijn zullen een hele kluif hebben en afzien van bezwaar terwijl het behoorlijke gevolgen kan hebben.

Reactie gemeente

De wettelijk voorgeschreven procedure is gevolgd, met inachtneming van de wettelijke termijnen. Door verschillende mogelijkheden te bieden om een zienswijze in te kunnen dienen, proberen we het voor zoveel mogelijk mensen zo eenvoudig mogelijk te maken.

Adressanten geven aan dat op bekendmakingen.amsterdam.nl (<https://bekendmakingen.amsterdam.nl/bekendmakingen/stadsdeel-nieuw-west/2020/week-33/besluiten/ontwerpbesluit/>) de mogelijkheid staat om alle stukken aan te vragen. Ondanks een ontvangstbevestiging 29 augustus met daarin de mededeling dat binnen 5 dagen gereageerd wordt is er nooit iets ontvangen. Navraag leert dat andere omwonenden ook geen stukken toegestuurd hebben gekregen.

Reactie gemeente

Vervelend dat u de stukken niet ontvangen heeft. We hebben nagekeken waar dit eventueel aan kan liggen, maar dit is helaas niet meer te achterhalen. Overigens hebben wij geen foutmeldingen gekregen na het versturen van de stukken.

Adressanten zijn van mening dat een verlenging van de bezwaarprocedure op zijn plaats zou zijn.

Reactie gemeente

De wettelijk voorgeschreven procedure is gevolgd, met inachtneming van de wettelijke termijnen. Een verlenging van de zienswijzeprocedure achten wij dan ook niet aan de orde.

Adressanten verzoeken het grensoverschrijdende besluit nietig te verklaren en de ontwikkelaar aan te sporen zijn plannen grondig aan te passen in het belang van een leefbaar Slotervaart.

Reactie gemeente

Er was ten tijde van het indienen van uw zienswijze nog geen besluit genomen. Van het besluit nietig verklaren kon dan ook geen sprake zijn. Wij zijn van mening dat het plan de leefbaarheid van Slotervaart niet aantast en verlenen dan ook de vergunning. Tegen de verlening van de omgevingsvergunning kunt u beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Adressant maakt bezwaar tegen de morele chantage van de bewoners door in de brief zo nadrukkelijk de woningnood als argument te gebruiken.

Reactie gemeente

Van morele chantage is geen sprake. Wij betrekken het algemene belang bij de beoordeling van de aanvraag in het kader van de wettelijk verplicht voorgeschreven belangenafweging. Daaronder valt ook het realiseren van voldoende woningen.

1.2.3. Verkeer & parkeren

Adressanten zijn van mening dat er onvoldoende parkeerplaatsen komen. Voor de 382 woningen komen er maar 89 parkeerplaatsen, waarbij ook nog eens wordt uitgegaan van dubbel gebruik van de inpandige garage door bewoners en gebruikers van de commerciële ruimtes. Voor de bewoners van sociale huurwoningen en de woningen in het midden segment worden geen parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Bezoekers moeten op straat parkeren. Dit zal volgens adressant leiden tot overlast in de vorm van parkeerdruk, zoekverkeer en foutparkeren met mogelijk een aantasting van het woongenot tot gevolg.

Reactie gemeente

Het mobiliteitsconcept (inclusief het parkeerplan) zoals dat is toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing van Peutz is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en in overeenstemming met het gemeentelijk parkeerbeleid. In dit geval heeft de aanvrager duidelijk gemaakt waarom de geplande parkeervoorzieningen voldoende zijn, gelet op het woningbouwprogramma en de herontwikkeling van het monument. In de ruimtelijke onderbouwing is uitgebreid gemotiveerd waarom de voorgenomen parkeerplaatsen voorzien in voldoende parkeergelegenheid, gelet op de voorgenomen ontwikkeling.

Daarbij wijzen wij er op dat bewoners en medewerkers worden uitgesloten van het verkrijgen van een parkeervergunning. Zij kunnen dus, als ze geen parkeerplaats in de parkeergarage hebben, alleen tegen aanzienlijke kosten hun auto in de openbare ruimte stallen. Deze financiële prikkel om geen auto te bezitten of niet met de auto naar het werk te gaan is zodanig groot dat het autobezit onder bewoners klein zal zijn en het merendeel van de medewerkers niet met de auto zal komen. Dit blijkt ook uit andere al gerealiseerde projecten binnen Amsterdam.

Ook merken wij op dat uit de, binnen Stadsdeel Nieuw-West in 2019 uitgevoerde parkeerdrukmeting, blijkt dat de parkeerdruk in de Ottho Heldringstraat laag is. In de Ottho Heldringstraat zijn in de avonduren (maatgevende moment) 154 openbare parkeerplaatsen aanwezig en is de parkeerdruk 64%. Dat betekent dat er in de avonduren nog circa 55 lege parkeerplaatsen zijn. Die zijn ruim voldoende om in een mogelijke behoefte aan bezoekersparkeren te voorzien.

Het klopt verder dat voor sociale huurwoningen en woningen in het midden segment geen parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Dit is conform de Nota Parkeernormen Auto (2017) die wij hebben vastgesteld en die in dit geval leidend is bij het bepalen van de parkeernorm (dus niet het vigerende bestemmingsplan). Er zijn geen bijzondere omstandigheden die nopen tot afwijken van dit beleid.

In de Nota Parkeernormen Auto (2017) zijn de geldende parkeernormen voor verschillende functies en per gebied (deze ontwikkeling valt onder B-locatie) opgenomen, zie figuur hieronder.

Aantal geëiste en maximaal toegestane parkeerplaatsen per woning	A-locaties		B-locaties		C-locaties	
	Minimum-parkeernorm	Maximum-parkeernorm	Minimum-parkeernorm	Maximum-parkeernorm	Minimum-parkeernorm	Maximum-parkeernorm
Vrije sector						
-Woningen tot 30 m ² bvo	geen	1	0,1 ³	1		
-Woningen tussen 30 m ² en 60 m ² bvo	geen	1	0,3	1	Maatwerk	Maatwerk
-Woningen boven de 60 m ² bvo	geen	1	0,6	1		
Sociale huur	geen	1	geen	1	Maatwerk	Maatwerk

Tabel: Parkeernorm bij nieuwbouwwoningen per type woning, voor bewoners (exclusief bezoek). Bewoners worden uitgesloten van parkeervergunningverlening. Bvo = bruto vloeroppervlak.

Adressant is van mening dat voor de commerciële functies ook parkeerplaatsen nodig zijn. In de nieuwbouwplannen is voor de commerciële functies uitgegaan van de kentallen voor "commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)" in "zeer sterk stedelijk"-gebied. Voor de commerciële functies wordt in totaal rekening gehouden met 43 parkeerplaatsen (ca 1 parkeerplek op 72 m² bvo). Er wordt uitgegaan van een gecombineerd gebruik van de parkeervoorzieningen voor de woningen en de commerciële functies. Op basis van de berekeningen wordt gesteld dat er minimaal 89 parkeerplaatsen nodig zijn. In het nieuwbouwplan wordt maar voorzien in 81 parkeerplaatsen op de kavel.

Reactie gemeente

Zoals hiervoor toegelicht heeft de aanvrager met een parkeerplan aangetoond dat er sprake is van overeenstemming met het gemeentelijk parkeerbeleid. Gelet op hetgeen adressant naar voren heeft gebracht bestaat geen aanleiding om te vrezen voor een onaanvaardbare parkeersituatie in de omgeving.

Adressant is van mening dat het gehanteerde kengetal commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie) in "zeer sterk stedelijk"-gebied in het ontwerpbesluit niet representatief is. Voor de commerciële functies wordt in totaal rekening gehouden met 43 parkeerplaatsen (ca 1 parkeerplek op 72 m² bvo). Verder wordt in het parkeeronderzoek al aangegeven dat de horecavoorziening, met op basis van de gebruikte kentallen een parkeerbehoefte van 11 parkeerplaatsen, gelijktijdig met de piek in parkeerbehoefte van de bewoners valt. Het aantal parkeerplaatsen op de kavel dient zodoende minimaal 100 (89 + 11) parkeerplaatsen te bedragen (adressant 27).

Reactie gemeente

Ten aanzien van dit standpunt verwijzen we naar hetgeen hiervoor is opgemerkt omtrent de parkeersituatie. Het parkeerplan van de aanvrager is in overeenstemming met het gemeentelijk parkeerbeleid. De vrees voor een onaanvaardbare parkeersituatie delen we niet.

Adressant is van mening dat bij een dergelijk groot project in een buurt waar geen straatparkeervergunningen meer worden verleend, er voldoende parkeerplekken op het eigen

terrein worden gerealiseerd. Indien dat niet gebeurt zijn er tientallen parkeerplekken op straat nodig die gedeeld moeten worden met anderen (adressant 3).

Reactie gemeente

Wij hebben beleid opgesteld over het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein die bij voorzieningen en woningbouw gerealiseerd moeten worden. Hieraan voldoet het plan. Er zijn geen bijzondere omstandigheden aanwezig om van dit beleid af te wijken. Het feit dat geen parkeervergunningen voor op de straat worden verleend, beperkt daarbij het autobezit. Het klopt dat er meer op de straat wordt geparkeerd. Omdat hier nog voldoende vrije parkeerplaatsen aanwezig zijn, levert dit geen probleem op.

Adressant geeft aan dat door de geplande horecagelegenheid ook in de avonduren de drukte toenemen, zeker als er een nachtvergunning wordt toegekend. Momenteel is er sprake van parkeerdruk van auto's, taxi's en scooters door het bezoek aan de broodjes en lunchzaak Du Paris. Dat er vanuit gegaan wordt van voldoende parkeerruimte stemt adressant niet gerust (adressant 11, 12, 18, 23, 24, 27, 33, 43, 45)

Reactie gemeente

De aanvrager is bereid om tegemoet te komen aan de ingekomen zienswijzen door de aanvraag te laten zien op een horecagelegenheid uit categorie 1 met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 770 m². Dit betekent dat geen nachtzaken, discotheken of dancings worden toegestaan, maar slechts een restaurant, café, lunchroom en/of ijssalon. De aanvraag zal dus niet langer zien op horeca in categorie 3.

Er bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat horeca in categorie 1 zal leiden tot een geluidbelasting voor de omgeving die als onaanvaardbaar moet worden aangemerkt, waarbij het tevens relevant is dat horeca in categorie 1 reeds in het bestemmingsplan is toegestaan tot 300 m².

Adressant vraagt hoe het zit met parkeerplekken voor gehandicapte bewoners, laadpalen en deelauto's (adressant 11, 12, 23, 24, 43, 45)

Reactie gemeente

In de parkeergarage kunnen voorzieningen worden getroffen ten behoeve van gehandicapten, autodelen en elektrische auto's (afhankelijk van de behoefte daaraan). Overigens wordt, bij het toetsen van de aanvraag aan het gemeentelijk parkeerbeleid niet getoetst aan deze onderwerpen. Voor de volledigheid hierbij een reactie op de betreffende opmerking:

- *Met betrekking tot parkeren voor gehandicapte bewoners:
In principe parkeren gehandicapte bewoners in deze nieuwbouw in de parkeervoorzieningen in het gebouw. Onder voorwaarden kan een gehandicapte bewoner die geen eigen plek in het gebouw heeft in aanmerking komen voor een gehandicaptenparkeerplaats op kenteken in de openbare ruimte. De gehandicapte moet dan in ieder geval aan de vereisten voor een gehandicaptenparkeerkaart voldoen (niet meer dan 100 meter kunnen lopen). Aanvragen lopen via het Stadsloket.*
- *Met betrekking tot de laadpalen
De parkeerplaatsen in het project moeten volgens bijgaande richtlijn 10% operationele laadpunten gerealiseerd zijn, voor 20% van de parkeerplaatsen moet de technische installatie voorbereid zijn bij oplevering en alle plekken moeten voorbereid zijn voor een eindbeeld waarbij op alle plekken elektrisch geladen kan worden.*

Elektrische laadplaatsen op openbare maaiveldparkeerplaatsen kunnen rechtstreeks worden aangevraagd, zie www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?caseid=%7Bo82Ao3EF-6Ag1-4DE8-A3A1-A3CCEAE0oA4o%7D.

- *Met betrekking tot de deelauto's*
De beleidsregels parkeernormen geven een kortingsmogelijkheid op de minimum parkeernorm als er structureel deelauto's worden aangeboden. In deze aanvraag is daar geen sprake van, hetgeen betekent dat parkeergelegenheid voor deelauto's niet relevant is voor de beoordeling van deze aanvraag.

Het tekort aan parkeerplaatsen zal volgens adressant ten koste gaan van het nu nog resterende groenareaal in de buurt: de toekomstige bewoners zullen gaan vragen om de aanleg van extra parkeerterrein in de openbare ruimte – omdat ze hun auto niet kwijt kunnen (adressant 9).

Reactie gemeente

Een groot deel van de toekomstige bewoners zal geen auto nemen en dus niet parkeren in de wijk. Bewoners krijgen namelijk geen parkeervergunning om op straat te parkeren en parkeren in de wijk geldt op straat betaald parkeren en een parkeertarief van €2,50 per uur van 9:00 uur tot 19:00 uur. De vrees dat groen mogelijk gebruikt gaat worden voor extra parkeerplaatsen is onterecht (adressant 9).

Er komen volgens adressant onvoldoende fietsparkeerplekken. (adressant 5, 14)

Reactie gemeente

Het aantal fietsparkeerplekken voldoet aan ons beleid. Dat beleid is juist opgesteld om te borgen dat voldoende fietsparkeerplekken worden gerealiseerd.

Adressant is van mening dat er voor de geplande 700 m² horeca te weinig fietsparkeervakken komen. De indieners van het plan gaan er daarbij onterecht vanuit dat veel bezoekers met openbaar vervoer zullen komen. De laatste metro en tram richting stad vertrekken allebei enkele minuten na middernacht (adressant 2, 14, 15, 25, 32, 34)

Reactie gemeente

Inmiddels zijn de plannen aangepast en wordt geen club meer mogelijk gemaakt. Er kan wel nog een café en/of restaurant. Omdat een ander type horeca wordt toegestaan, zal het aandeel bezoekers dat tot na middernacht in de horecagelegenheid aanwezig zal zijn, geringer zijn. De 75 fietsparkeerplaatsen zijn dan ook voldoende.

Het plan voorziet de ontsluiting van de parkeergarage en de fietsenstalling via de bestaande toegangsweg van het complex De Parade. De weg is dusdanig smal, dat het nu al moeilijk is voor tegemoetkomende auto's om elkaar te uit te wijken. Adressant vreest hinder bij het in- en uitrijden en gevaarlijke situaties door fietsverkeer op deze weg. (adressant 2, 13, 15, 23, 24, 25, 26, 27, 34, 35, 45)

Reactie gemeente

De in- en uitweg van de parkeergarage zal worden verplaatst naar een andere zijde van de parkeergarage, opdat niet langer gebruik zal worden gemaakt van de passage tussen het project en De Parade. De passage zal dus niet gebruikt worden door bewoners van de nieuwe appartementen.

Aan die zijde zijn slechts nooduitgangen voorzien. Hiermee is tegemoetgekomen aan dit deel van de ingebrachte zienswijzen.

Adressanten vrezen beperking van het woongenot en geluids- en stankoverlast van alle auto's en scooters die de parkeergarage van de nieuwbouw in en uitrijden aangezien de toegangen gepositioneerd zijn ter hoogte van ons terras, balkons, ramen en paviljoen grenzend aan Ottho Heldringstraat .

Reactie gemeente

Zie onze reactie hierboven. De in- en uitweg is in het project verplaatst naar een andere zijde.

De weg is te smal om de draai vanuit de geplande parkeergarages te maken. De parkeervakken van de bedrijfsunits zijn parallel aan de rijbaan waardoor er snel schade ontstaat aan de geparkeerde auto's.

Reactie gemeente

We verwijzen kortheidshalve naar onze eerder reactie over de verplaatsing van de in- en uitweg.

Een van de toegangsdeuren van de fietsenstalling komt direct uit op de parkeerplaats die aan de kopse kant van de toegangsweg ligt. Adressant geeft aan dat de locatie van deze deur niet mogelijk is. De daarnaast gelegen deur is tegenover de toegang tot de parkeergarage van De Parade. Komend vanuit de dieper gelegen garage is het zicht op de rijbaan niet goed genoeg verkeer op de straat te zien.

Reactie gemeente

We verwijzen kortheidshalve naar onze eerder reactie over de verplaatsing van de in- en uitweg.

Adressant benoemt dat de in- en uitgangen van de geplande parkeergarage en de fietsenstalling uitkomen op hun toegangsweg. Adressant geeft aan dat er verondersteld wordt dat zij recht van overpad zullen verstrekken. Geen van de eigenaren van de bedrijfsunits aan de noordkant is benaderd door de ontwikkelaar of door de gemeente over het gebruik van onze toegangsweg. Dit is geen openbare weg en wij maken bezwaar tegen het gebruik ervan door anderen dan de huidige gebruikers.

Reactie gemeente

We verwijzen kortheidshalve naar onze eerder reactie over de verplaatsing van de in- en uitweg.

Adressant geeft aan dat op dit moment ongeoorloofd gebruik gemaakt wordt van bedrijfsparkeerplaatsen en dat hier niet op gehandhaafd wordt daar het geen openbare weg betreft. Adressant vreest door de ingediende plannen een verhoging van de verkeers- en parkeerdruk en daarmee de overlast, maar ook voor gevaarlijke situaties.

Reactie gemeente

Gemeente Amsterdam heeft beleid opgesteld over het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein die bij voorzieningen en woningbouw gerealiseerd moeten worden. Hieraan voldoet het plan. Er zijn geen bijzondere omstandigheden aanwezig om van dit beleid af te wijken.

Adressant is huurder van een van de kantoorpanden op de locatie en wil tijdens de bouw van fase 1 en 2 de fietsenstalling en de parkeerplaatsen behorende bij het kantoorgebouw blijven

gebruiken. Volgens adressant zijn tijdens de bouw onvoldoende garanties dat gebruik van fietsenstalling en parkeerplaatsen mogelijk blijft.

Reactie gemeente

Wij beoordelen in het kader van deze procedure of het aangevraagde project in ruimtelijke zin aanvaardbaar is. De gevolgen van de sloop en de bouw zijn hierbij niet aan de orde.

1.2.4. Overlast horeca

Adressant vreest overlast door de geplande nachtclub cq. horeca categorie 3. Dronken gasten zullen bij vertrek in de nachtelijke uren lawaai maken. Er is verder geen voorziening voor taxi's om gasten af te zetten of op te pikken. Taxi's zullen daarom aan- en afrijden via de Ottho Heldringstraat (adressant 2, 14, 15, 27, 29, 31, 34, 36, 39)

Reactie gemeente

Vanwege de grote ophef die de mogelijke vestiging van een club hier in de buurt heeft veroorzaakt, heeft ontwikkelaar zijn plannen aangepast en wordt niet meer voorzien in een club in de voormalige telefooncentrale. Dit betekent dat geen nachtzaken, discotheken of dancings worden toegestaan, maar slechts een restaurant, café, lunchroom en/of ijssalon. De aanvraag zal dus niet langer zien op horeca in categorie 3, maar slechts op horeca in categorie 1.

Adressant is van mening dat horeca veel overlast gaat geven, dit gaat ten koste van de rust in de wijk (adressant 6, 14, 15, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 29, 31, 32, 34, 37, 38, 42, 43, 44, 45).

Reactie gemeente

Inmiddels zijn de plannen aangepast en wordt geen club meer mogelijk gemaakt. Er kan wel nog een café en/of restaurant. Omdat een ander type horeca wordt toegestaan, welke niet tot midden in de nacht geopend is, verwachten wij ook minder overlast. Ook komt de horeca op voldoende afstand van bestaande woningen en is de looproute van de horecagelegenheid naar het metrostation niet door de wijk. Van onevenredige overlast zal ons inziens dan ook geen sprake zijn. Tegen overlast in de openbare ruimte, bijvoorbeeld openbaar dronkenschap, kunnen wij op grond van de APV handhavend optreden.

Adressanten vrezen geluidsoverlast als er een nachtvergunning wordt toegekend.

Reactie gemeente

Inmiddels zijn de plannen aangepast en wordt geen club meer mogelijk gemaakt. Er kan wel nog een café en/of restaurant. Omdat een ander type horeca wordt toegestaan, welke niet tot midden in de nacht geopend is, verwachten wij ook minder overlast. Ook komt de horeca op voldoende afstand van bestaande woningen en is de looproute van de horecagelegenheid naar het metrostation niet door de wijk. Van onevenredige overlast zal ons inziens dan ook geen sprake zijn. Tegen overlast in de openbare ruimte, bijvoorbeeld openbaar dronkenschap, kunnen wij op grond van de APV handhavend op treden.

Daar willen wij aan toevoegen dat het voorts van belang is dat er wordt voldaan aan de richtafstanden die zijn opgenomen in de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. In de VNG-brochure is voor restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen, cafés en bars een richtafstand van 10 m vermeld. Voorts is in de brochure op p. 26 vermeld dat de richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige

woonwijk. Op p. 27 is vermeld dat een richtafstand van 10 m in een rustige woonwijk kan worden verlaagd naar 0 m als het gaat om gemengd gebied.

Uit deze VNG-brochure volgt aldus dat de richtafstand tussen een restaurant en de gevel van gevoelige functies zoals woningen in een gemengd gebied 0 m bedraagt voor het aspect geluid.

Volgens de gemeente Amsterdam betreft het hier een gemengd gebied, omdat er sprake is van functiemenging. Gezien de ligging van de voorziene ontwikkeling in deze wijk van Amsterdam waar verschillende functies zoals horeca, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en wonen zijn gevestigd, meent de gemeente Amsterdam dat de omgeving van de voorziene ontwikkeling kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. Bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en horeca zijn immers naast woningen toegestaan. Het gaat niet om een rustige woonwijk die vrijwel uitsluitend bestaat uit woon- en groenbestemmingen.

De dichtstbijzijnde gevel van een woning bevindt zich op een afstand van meer dan 30 m tot de locatie waar horeca in categorie 1 wordt toegestaan. Hiermee wordt ruim voldaan aan de volgens de VNG-brochure aanbevolen afstand van slechts 0 m in verband met geluid tussen woningen en restaurants alsmede cafés in een gemengd gebied. Het geluidsaspect weegt hier niet zodanig zwaar dat de belangen van reclamanten aan het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning in de weg staan. Gelet op het vorenstaande meent de gemeente Amsterdam dat bij de woningen in de omgeving van de horecalocatie wat betreft geluid sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

We benadrukken tot slot dat de omgevingsvergunning niet zal zien op een discotheek of dancing. In zoverre is de aanvrager tegemoetgekomen aan de ingediende zienswijzen.

Adressant vreest dat er in de telefooncentrale een zalencentrum komt en dat overlast gaat geven.

Reactie gemeente

Nu geen horeca in categorie 3 meer mogelijk wordt gemaakt, is ook geen zalencentrum in de telefooncentrale mogelijk.

1.2.5. Wind- en schaduwhinder

Adressant is van mening dat de hoogbouw tot te veel windhinder leidt.

Reactie gemeente

Uit het windonderzoek gedaan door aanvrager blijkt dat in het plangebied de woontorens leiden tot een aantal plekken met een slecht windklimaat. Ook blijkt uit het onderzoek dat door maatregelen het windklimaat op deze plekken verbeterd kan worden. Aan de omgevingsvergunning is een voorwaarde verbonden dat de in het onderzoek genoemde maatregelen getroffen moeten worden.

Adressant wil weten of de windhinder ook op de toegangsweg van haar bedrijf binnen een aanvaardbaar niveau blijft. Adressant geeft aan dat zij momenteel zonder hinder van wegwaaiende spullen de roldeuren van de werkplaats kan openen en adressant geeft aan dat in de toekomst te willen blijven kunnen.

Reactie gemeente

Uit het windhinder onderzoek blijkt dat in de bestaande bebouwingssituatie in de omgeving van het plangebied op de meeste plaatsen een als goed te beoordelen windklimaat heerst. Ook in de betreffende locatie van waar adressant 13 aan refereert. Voor de kopgevel van het bestaande hogere gebouw ten zuiden van het plangebied blijft op straat sprake van een matig windklimaat. Voor de gevel van het gebouw neemt de hinderkans toe van 4,1% naar 15,1% (aandachtsgebied A1 in figuur 3.5). Er wordt vanuit gegaan dat daar de ingang van de fietsenstalling/berging zit. Het windklimaat krijgt in deze situatie een beoordeling slecht voor de entreefunctie.

Geadviseerd wordt bij de verdere uitwerking van de plannen rekening te houden met het te verwachten windklimaat, door onder meer de west-oost doorgangen waar mogelijk dicht te zetten en op balkonniveau in de doorgangen extra schermen te plaatsen. Op het voorplein worden windgevoelige functies bij voorkeur gesitueerd voor de luwe gevels of worden er nadere afschermende maatregelen getroffen.

Adressant verzoekt projectontwikkelaar om adressant te informeren over de te verwachten windhinder in de toegangsweg (adressant 13)

Reactie gemeente

Uit de rapportage 'Hoogbouw Ottho Heldringstraat te Amsterdam - Windklimaatonderzoek met behulp van de windtunnel' door bureau Peutz van 15 april 2019, welke is uitgevoerd om het effect van windhinder van de hoogbouw op de omgeving te onderzoeken, blijkt dat in dit geval geen onaanvaardbare windhinder is te verwachten.

In het rapport is aangegeven dat het windklimaatonderzoek is uitgevoerd aan de hand van de norm NEN 8100 Windhinder en windgevaar in de bebouwde omgeving. De omgeving is beoordeeld op windgevaar en op windhinder voor een loopgebied en voor een slentergebied.

Uit het windklimaatonderzoek blijkt dat de realisatie van de hoogbouw een toename van windhinder tot gevolg heeft vanwege de hoogte van de beoogde bebouwing, de ligging aan een plein en de afstand tot bestaande bebouwing. Uit het onderzoek volgt dat op voetgangersniveau bij de kwaliteit 'doorlopen' en 'slenteren' er grotendeels sprake is van een goed windklimaat. Slechts op het plein en langs de hoogbouw is incidenteel sprake van een matig tot slecht windklimaat, welk klimaat wordt veroorzaakt door de hoogbouw. Uit het onderzoek volgt evenwel dat er geen overschrijding van het gevaarcriterium te verwachten is. Er is slechts op enkele plaatsen een matig tot slecht windklimaat voor een loopgebied en slentergebied. Hoewel op enkele plaatsen sprake is van een matig tot slecht windklimaat, zijn deze gevolgen uit een oogpunt van windhinder volgens dit onderzoek niet onaanvaardbaar. In een binnenstedelijke omgeving met hoogbouw valt in algemene zin te verwachten dat op sommige plekken meer wind is dan op andere plekken. Zolang dit niet leidt tot gevaarlijke situaties, is dat aanvaardbaar.

De initiatiefnemer heeft bovendien bereidheid getoond om te voorzien in wind barrières ten einde de gevolgen van wind voor (onder meer) de corridor tussen het project en De Parade. Daarbij is het van belang dat fietsers niet op die plek de parkeergarage zullen verlaten.

Adressanten vinden het onwenselijk dat er een slecht windklimaat ontstaat buiten de kavel, door de ontwikkeling van de nieuwbouw, omdat uit het windklimaat onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van het kavel resulteert in een verslechterde windsituatie (van goed- naar slecht windklimaat).

Reactie gemeente

Onaanvaardbare windhinder is in dit geval niet te verwachten. Dit blijkt uit de rapportage 'Hoogbouw Ottho Heldringstraat te Amsterdam - Windklimaatonderzoek met behulp van de windtunnel' door bureau Peutz van 15 april 2019, welke is uitgevoerd om het effect van windhinder van de hoogbouw op de omgeving te onderzoeken.

In het rapport is aangegeven dat het windklimaatonderzoek is uitgevoerd aan de hand van de norm NEN 8100 Windhinder en windgevaar in de bebouwde omgeving. De omgeving is beoordeeld op windgevaar en op windhinder voor een loopgebied en voor een slentergebied. Uit het windklimaatonderzoek blijkt dat de realisatie van de hoogbouw een toename van windhinder tot gevolg heeft vanwege de hoogte van de beoogde bebouwing, de ligging aan een plein en de afstand tot bestaande bebouwing. Uit het onderzoek volgt dat op voetgangersniveau bij de kwaliteit 'doorlopen' en 'slenteren' er grotendeels sprake is van een goed windklimaat. Slechts op het plein en langs de hoogbouw is incidenteel sprake van een matig tot slecht windklimaat, welk klimaat wordt veroorzaakt door de hoogbouw. Uit het onderzoek volgt evenwel dat er geen overschrijding van het gevaarcriterium te verwachten is. Er is slechts op enkele plaatsen een matig tot slecht windklimaat voor een loopgebied en slentergebied. Hoewel op enkele plaatsen sprake is van een matig tot slecht windklimaat, zijn deze gevolgen uit een oogpunt van windhinder volgens dit onderzoek niet onaanvaardbaar. In een binnenstedelijke omgeving met hoogbouw valt in algemene zin te verwachten dat op sommige plekken meer wind is dan op andere plekken. Zolang dit niet leidt tot gevaarlijke situaties, is dat aanvaardbaar.

De initiatiefnemer heeft bereidheid getoond om te voorzien in wind barrières ten einde de gevolgen van wind voor (onder meer) de corridor tussen het project en De Parade. Daarbij is het van belang dat fietsers niet op die plek de parkeergarage zullen verlaten.

Adressanten verwonderen zich erover dat er maatregelen genomen moeten worden buiten de eigen kavel, om verslechtering van de situatie m.b.t. het windklimaat tegen te gaan.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer heeft bereidheid getoond om te voorzien in wind barrières ten einde de gevolgen van wind voor (onder meer) de corridor tussen het project en De Parade. In dit geval ontstaat de windhinder buiten de kavel en is deze hinder te verminderen door maatregelen buiten de kavel. Maatregelen nemen binnen de eigen kavel heeft in dit specifieke geval dus niet het gewenste effect. Het windklimaat is ter plaatse overigens niet zodanig slecht, dat sprake is van onevenredige windhinder.

Adressanten vrezen voor afname van sociale veiligheid na toepassing van windhindermaatregelen, doordat het zicht op beide locaties afneemt. Ook benoemen adressanten dat de windhindermaatregelen niet passen binnen de uitgangspunten van het AUP.

Reactie gemeente

Een verbetering van het windklimaat is mogelijk door de doorlopende straat aan het einde dicht te zitten met een scherm of haag van 2,5 à 3 meter hoogte. De initiatiefnemer heeft aangegeven bereid te zijn maatregelen te treffen.

Adressanten vrezen dat hoogbouw leidt storende fluittonen / geluidsoverlast bij stevige wind.

Reactie gemeente

Uit het windonderzoek dat bij de aanvraagstukken behoort, volgt niet dat de hoogbouw zal leiden tot windhinder door het fluiten van de wind of het ontstaan van een windtunnel tussen de hoogbouw en de omliggende bebouwing (of dat daarvoor gevreesd moet worden).

Adressant is van mening dat omgevingsgeluiden, waaronder niet in de laatste plaats te verstaan het lawaai van af- en aanrijdend bewoners- en horecaverkeer bij de nieuwbouw, terwijl in- en uitstappen tegenwoordig vaak 's avonds en 's nachts geschiedt onder "sub-bass-gebonk" uit boemradio's, extra belastend zijn voor de bewoners van gebouwen waarvan de gevels over grote lengte en hoogte aan elkaar parallel staan. Parallele vlak-gevels doen de bekende en te verwachten straat-, parkeer-, maar ook horecageluiden tussen de gebouwen ongunstig resoneren, met een zichzelf versterkend gevolg. Dit laatste is reeds nu oorzaak van onacceptabel hoge belasting op - c.q. aantasting van wooncomfort voor - de huidige bewoners.

Reactie gemeente

Wij merken op dat de nieuwe gebouwen het lawaai van de metrolijn en spoorwegverkeerslawaai op de flat langs de Ottho Heldringstraat zullen verminderen vanwege een hogere mate van afscherming. Door de ontwikkeling zal mogelijk wel meer omgevingslawaai ter plaatse van de flat zijn. Wij merken daarbij nog wel dat geen nachthoreca meer mogelijk wordt gemaakt en overlast van horecageluid niet in de rede ligt. Al met al zijn wij van mening dat er geen sprake zal zijn van onevenredige geluidsoverlast.

Adressanten zijn van mening dat de hoogbouw te veel schaduwwerking heeft.

Reactie gemeente

Uit de door aanvrager uitgevoerde bezonningstudie blijkt dat over een aantal van de omliggende woningen gedurende een bepaalde tijd de schaduw van de woontorens valt. Uit de studie valt ook af te leiden dat schaduwwerking als gevolg van de bebouwing beperkt blijft tot maximaal circa 2 uur. Wij zijn van mening dat die schaduwwerking dus van beperkte omvang is en niet zal leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving.

Adressant vindt dat niet goed is gekeken naar de vermindering van het zonlicht voor omwonenden. De bewoners van de westelijk gelegen flat raken relatief lange tijd hun ochtendzon kwijt zijn, vooral in de maanden met een laagstaande zon.

Reactie gemeente

Het klopt dat de ochtendzon minder wordt. Dit betreft dan met name de ochtendzon in de wintermaanden. Van onevenredige beperking van zonlicht is echter geen sprake.

1.2.6. Overige onderwerpen

Adressant is verbaasd over het feit dat de gemeente in zee gaat met een omstreden ontwikkelaar zoals Blackstone (adressant 3, 11, 12, 43).

Reactie gemeente

We maken geen onderscheid maken naar de persoon van de aanvrager. Voor de goede orde zij opgemerkt dat de ontwikkelaar van dit project Flow is en dat Flow heeft verduidelijkt dat er geen enkele relatie met Blackstone bestaat bij dit project.

Adressant benoemt dat er volgens de plannen een te klein gedeelte van de beschikbare ruimte ten goede aan de broodnodig betaalbare woningen. Adressant bekruipt het gevoel dat

winstmaximalisatie hier een rol speelt, iets wat Amsterdam niet zou moeten nastreven (adressant 11, 12, 43).

Reactie gemeente

De nieuwe ontwikkeling geeft ruimte aan 382 woningen. De ontwikkeling vindt deels op eigen grond en deels op erfpachtgronden plaats. Het plan bestaat uit 71 nieuwe sociale huurwoningen, 96 middeldure huurwoningen en 215 vrije sector woningen, waarvan 144 vrije sectorwoningen op eigen grond worden gerealiseerd. Voor dit project is een afwijking van 30-40-30 toegestaan onder bepaalde voorwaarden, conform het B&W-besluit van 3 juni 2020. Dit betekent 30% sociaal, 40% middelduur en 30% vrije sector. Op de erfpachtgronden wordt aldus de verdeling 30-40-30 toegepast. De directeur Grond en Ontwikkeling is hiertoe bevoegd en heeft ingestemd met het woningbouwprogramma. Deze afspraken over het woningbouwprogramma zijn vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Adressant maakt bezwaar tegen het eenzijdige woningaanbod en benoemt dat de bewoners zullen verhuizen zodra er sprake is van gezinsuitbreiding vanwege de oppervlaktes van de woningen. Dit heeft als gevolg een korte woonduur en hoge doorstroom. Adressant verzoekt daarom om het woningaanbod diverser te maken, zodat ook gezinnen en ouderen hier kunnen komen wonen.

Reactie gemeente

De nieuwe ontwikkeling geeft ruimte aan 382 woningen. Het plan bestaat uit 71 nieuwe sociale huurwoningen, 96 middeldure huurwoningen en 215 vrije sector woningen, waarvan 144 vrije sectorwoningen op eigen grond worden gerealiseerd. Op deze manier kunnen verschillende doelgroepen een woning vinden in deze ontwikkeling. Er zal sprake zijn van een divers aanbod aan appartementen. Het is onjuist dat het louter gaat om kleine woningen die na gezinsuitbreiding ongeschikt zullen zijn. Het gaat namelijk om zowel 2- en 3- als 4-kamerwoningen.

Adressant maakt bezwaar tegen het streven om van de Staalmanbuurt een wijk te maken die puur als doel heeft om zoveel mogelijk mensen op de beschikbare vierkante meters te proppen.

Reactie gemeente

We herkennen ons niet in dit beeld. Het betreft hier een project dat stedenbouwkundig aanvaardbaar is met een gevarieerd woonprogramma.

Adressant vraagt zich af waarom ontwikkelaar niet aan het recente bestemmingsplan wordt gehouden. In dit bestemmingsplan is de verdichting van de buurt al meegenomen.

Reactie gemeente

Aanvrager heeft de gemeente verzocht om een afwijking van dit bestemmingsplan. Het is aan de aanvrager om te bepalen waar de aanvraag op ziet. Wij zijn wettelijk verplicht om die aanvraag te beoordelen en indien die aanvraag past binnen ons beleid en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening dan komt de aangevraagde omgevingsvergunning voor verlening in aanmerking. Terzijde merken wij op dat het bestemmingsplan na uitwerking hier twee woontorens van 40 meter mogelijk kon maken, die op geringere afstand van de Ottho Heldringstraat geplaatst konden worden dan nu het geval is (19 meter t.o.v. minimaal 24 meter). Ook maakt dit bestemmingsplan het na uitwerking mogelijk om nagenoeg het hele plangebied te bebouwen en op geen enkele wijze te voorzien in nieuwe openbare ruimte. Voor de ruimtelijke afweging is dit tevens relevant. De gemeenteraad acht verdichting op deze locatie immers in beginsel aanvaardbaar.

Adressant maakt bezwaar tegen het feit dat een bestemmingsplan voor u blijkbaar niet meer is dan een vodge papier en tegen het vloeibaar maken van de eigen regels als u dat beter uitkomt.

Reactie gemeente

Een ieder die een activiteit wil starten die in strijd is met het geldende bestemmingsplan, heeft de mogelijkheid om daarvoor een bestemmingsplanwijziging of een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan aan te vragen. De gemeente beoordeelt vervolgens of de aanvraag kan worden ingewilligd, waarbij wordt getoetst aan de wet- en regelgeving en aan de eisen die gelden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dat betekent onder meer dat afwijken van een bestemmingsplan, net als het vaststellen van een bestemmingsplan, alleen mogelijk is als de belangen van de omgeving niet onevenredig worden geschaad.

Indien een nieuwe ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening, kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Om de schaarse ruimte binnen Nederland op een goede wijze in te richten moet op grond van de Wet bij ruimtelijke plannen sprake zijn van goede ruimtelijke ordening. Dit is een open begrip, wat onder invloed van een steeds complexer wordende samenleving en door uitspraken van rechters, een steeds breder betekenis heeft gekregen. Een groot aantal belangen wordt afgewogen om tot een goede ruimtelijke ordening te komen. Er moet onder meer gezorgd worden voor een adequaat woon- en leefmilieu en er moet sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik (de juiste functie op de juiste plek). Aan de hand van de aanvraag en de daarbij behorende stukken is het college thans van mening dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Adressant is van mening dat in het belang van de evenwichtige ontwikkeling van de buurt en de stad de afgesproken verdeling sociaal huur en koop appartementen moet worden aangehouden. Adressant wenst graag dat ruime gezinswoningen worden gebouwd.

Reactie gemeente

De nieuwe ontwikkeling geeft ruimte aan 382 woningen. De ontwikkeling vindt deels op eigen grond en deels op erfpachtgronden plaats. Het plan bestaat uit 71 nieuwe sociale huurwoningen, 96 middeldure huurwoningen en 215 vrije sector woningen, waarvan 144 vrije sectorwoningen op eigen grond worden gerealiseerd. Hiervoor is een afwijking van 30-40-30 toegestaan onder bepaalde voorwaarden, conform het B&W-besluit van 3 juni 2020. Dit betekent 30% sociaal, 40% middelduur en 30% vrije sector. De directeur Grond en Ontwikkeling is bevoegd en heeft ingestemd met het woningbouwprogramma. Deze afspraken over het woningbouwprogramma zijn vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Adressant is van mening dat het ontwerp met veelal vrije sector woningen niet past in de Woonagenda Amsterdam.

Reactie gemeente

De nieuwe ontwikkeling geeft ruimte aan 382 woningen. De ontwikkeling vindt deels op eigen grond en deels op erfpachtgronden plaats. Het plan bestaat uit 71 nieuwe sociale huurwoningen, 96 middeldure huurwoningen en 215 vrije sector woningen, waarvan 144 vrije sectorwoningen op eigen grond worden gerealiseerd. Hiervoor is een afwijking van 30-40-30 toegestaan onder bepaalde voorwaarden, conform het B&W-besluit van 3 juni 2020. Dit betekent 30% sociaal, 40% middelduur en 30% vrije sector. De directeur Grond en Ontwikkeling is bevoegd en heeft ingestemd met het woningbouwprogramma. Deze afspraken over het woningbouwprogramma zijn vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer

Adressant benoemt dat de afstand van de woningen tot het spoor haar zorgen baart. Flats zonder geluidsluwe zijde, grenzend aan het spoor en een drukke weg op korte afstand van elkaar levert in de ogen van de adressant geen woonkwaliteit op (adressant 44).

Reactie gemeente

Alle woningen moeten op grond van het hogere waardenbeleid van de gemeente een stille zijde krijgen. Daarmee is geborgd dat er in de woningen sprake is van een adequaat akoestisch woon- en leefklimaat.

Adressant geeft aan dat er veel alternatieven mogelijk zijn voor woningen bouwen, waaronder leegstaande kantoorgebouwen.

Reactie gemeente

Er zijn de afgelopen jaren al veel kantoren getransformeerd naar woningen. Op dit moment is er nog steeds een hoge woningnood. Er staan echter onvoldoende kantoren leeg om aan de woningvraag te kunnen voldoen, nieuwbouw van woningen is daarmee dus mede noodzakelijk. Daarnaast is een zeker percentage van leegstaande kantoren noodzakelijk om bijvoorbeeld verhuizingen en transformaties mogelijk te maken – de zogenaamde frictieleegstand.

Adressanten vrezen voor een afname van privacy in huis en op het terras en geluidsoverlast vanaf de te realiseren balkons / uitkragingen bij de hoogbouw, daar deze buiten de kavelgrens uitsteken.

Reactie gemeente

De afstand tussen de appartementen in de nieuwe woongebouwen en de meest nabijgelegen woningen wijkt niet af van de afstand tussen woningen in een reguliere Amsterdamse straat. Er is geen sprake van een uitzonderlijke situatie waardoor gevreesd moet worden voor de privacy van omwonenden.

Ook ten aanzien van dit punt wordt benadrukt dat het bestemmingsplan reeds voorziet in een uitwerkingsplicht ten behoeve van de realisering van (onder meer) woningen en bedrijven. Volgens het bestemmingsplan zijn tegenover de appartementen aan de zuidzijde van het project nu eenmaal appartementen voorzien. De toevoeging van appartementen vormt volgens het college geen onaanvaardbare aantasting van privacy voor omliggende woningen.

Adressanten geven aan dat er bomen zullen sneuvelen, wat een groot verlies aan groen is in de buurt, vooral nadat besloten is het Staalmanpark niet uit te breiden.

Reactie gemeente

Wij moeten het plan op zichzelf beoordelen, los van de niet doorgedane vergroting van het Staalmanpark. Blijkens de bomenkaart van de gemeente zijn op de planlocatie slechts 10 bomen aanwezig. Het merendeel van deze bomen zal gekapt moeten worden om de nieuwe gebouwen te kunnen bouwen. Het gaat echter niet om grootschalige kap. Het is daarbij de bedoeling om ook groen terug te brengen op het plein en in de te realiseren binnentuin.

Adressant benoemt dat de druk op de bestaande openbare ruimte toe zal nemen. De kwaliteit van de huidige openbare ruimte laat te wensen over. Adressant verzoekt het stadsbestuur om tegelijk met het verlenen van de vergunning (met bijbehorende erfpachtopbrengsten), ook te investeren in de openbare ruimte van de buurt.

Reactie gemeente

Er wordt geïnvesteerd in de openbare ruimte in de vorm van een plein.

Adressanten geven aan dat de geplande woningbouwplannen een te grote belasting geven op diverse voorzieningen, waaronder winkels, sport- en speelplekken.

Reactie gemeente

In de plannen is ook ruimte voor nieuwe voorzieningen. Daarnaast zijn in de nabijheid van de planlocatie verschillende parken aanwezig met daarin voldoende speelvoorzieningen.

Adressant is van mening dat bij het project te weinig wordt teruggegeven aan de stad. Adressant wijst daarbij op dat elke vierkante meter is volgeplempt.

Reactie gemeente

Het project heeft volgens ons ruimtelijke meerwaarde. Om die reden zijn we bereid om de afwijking van het bestemmingsplan toe te staan. Er worden bijvoorbeeld aantrekkelijke openbare ruimtes gerealiseerd met verschillende openbare voorzieningen. Ook wordt het gemeentelijke monument behouden en gerestaureerd. Dit komt de aantrekkelijkheid van de stad ten goede.

Het verlies aan groen op dit terrein (de totale strook tussen Ottho Heldringstraat en ringspoorbaan, dus de twee deelstroken samen als één geheel) zou volgens adressant worden gecompenseerd door een vergroting van het hiernaast gelegen Staalmanpark. Het Staalmanpark wordt echter niet vergroot. Adressant is van mening dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur (adressant 9).

Reactie gemeente

Bij beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning gaat het om of de aanvraag ter plaatse van de planlocatie leidt tot goede ruimtelijke ordening. Dit is het geval. Eventueel in het verleden gemaakte afspraken over groencompensatie kunnen bij die beoordeling niet worden betrokken. Van onbehoorlijk bestuur kan dan ook geen sprake zijn. Het is ook niet zo dat in de wijk en in de nabijheid ervan onvoldoende openbaar groen aanwezig. Naast Staalmanpark liggen in de buurt het Rembrandtpark en het Pietwiedijkpark.

Adressant verzoekt als compensatie voor het niet doorgaan van de vergroting van Staalmanpark om de bouwhoogte in het project te verminderen tot de hoogtes in het bestemmingsplan. Dit levert volgens adressant ook een bouwplan op met betere stedenbouwkundige kwaliteiten (adressant 9).

Reactie gemeente

Zoals eerder aangegeven moeten wij het plan op zichzelf beoordelen los van de niet doorgegane vergroting van het Staalmanpark. Ook zijn wij het niet met adressant eens dat het plan stedenbouwkundig niet goed inpasbaar is. Terzijde merken wij op dat een uitwerking van het bestemmingsplan een nog groter massaliteit en verdichting kan inhouden, doordat 90% van het gebied bebouwd mag worden en twee woontorens van 40 meter hoog mogelijk zijn dicht op de Ottho Heldringstraat dan de huidige te realiseren woontorens.

Adressant geeft aan geen overlast meer te willen hebben van troep en lawaai (adressant 16).

Reactie gemeente

Nieuwbouw werkzaamheden zullen altijd gepaard gaan met enige mate van overlast (geluid, zwaar verkeer). Dit aspect valt evenwel buiten de beoordeling van deze aanvraag. Het betreft hier een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, niet een omgevingsvergunning voor het bouwen van de torens en/of het slopen van de aanwezige bouwwerken. Ten overvloede merkt het college hierover nog het volgende op.

Enige (bouw)overlast is niet uit te sluiten, maar wel aanvaardbaar. De omgeving zal voor de start van bouw en gedurende het traject worden ingelicht over de aard, gevolgen en duur van de opeenvolgende bouwwerkzaamheden.

De vergunninghouder zal zich moeten houden aan de eisen omtrent geluid en trillingen uit het Bouwbesluit 2012 tijdens de bouw (als eenmaal een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend). Voor de uitvoering van de bouw zal de ontwikkelaar op grond van de Algemene plaatselijke verordening tevens moeten beschikken over een vergunning voor het tijdelijk gebruik van de weg/ plaatsen van voorwerpen in de openbare ruimte (voorheen ook wel bekend als de bouwplaatsvergunning). In dat kader zal het college moeten nagaan (toetsen) of de bouw zich verdraagt met het belang van - onder meer – het voorkomen van gevaar, hinder of verontreiniging voor de omgeving. Er worden ook afspraken gemaakt over de tijdstippen waarop de werkzaamheden mogen plaatsvinden.

Adressant vreest geluidshinder van de sloop te ondervinden en vervolgens met name van de heiwerkzaamheden met de verschoven bebouwingsgrens (adressant 35)

Reactie gemeente

Zoals hiervoor toegelicht, wordt dit aspect niet beoordeeld in het kader van deze aanvraag.

Adressant heeft ernstige bedenkingen bij zowel (i) de brandveiligheid voor haar medewerkers en de mogelijkheid om het pand aan de zijde van de bouwput te verlaten in geval van calamiteiten, alsmede (ii) de veiligheid in bredere zin nu de afstand tot de sloop en bouw tot het naastgelegen gebouw zo beperkt is in de voorliggende plannen - hierbij dient te worden gedacht aan bouwveiligheid met kraan- en hoogwerkmaterieel en het verplaatsen van bouwmaterialen zo dichtbij dan wel boven het naastgelegen gebouw (adressant 35)

Reactie gemeente

Zoals hiervoor toegelicht, wordt dit aspect niet beoordeeld in het kader van deze aanvraag.

Veiligheid wordt wel betrokken bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van de bouwwerken.

Adressant geeft aan het onvoldoende duidelijk te vinden wat de ontwikkelaar zal doen om de overlast te beperken, mitigeren of compenseren. In onze optiek is dit volstrekt onvoldoende en dient op basis van bovengenoemde gronden de toekenning van de vergunning te worden geweigerd, dan wel in ieder geval aan de toekenning ervan strikte voorwaarden te worden gesteld teneinde de te verwachten geluidshinder en gebruikshinder met betrekking tot stalling van voertuigen tot een minimum te worden beperken. Hierbij valt te denken aan het in lijn brengen met de bouwvoorschriften die bij bouwwerkzaamheden aan de zuidas en elders in Amsterdam worden gesteld, onder meer bestaande uit een beperking in de uren van de dag waarop werkzaamheden plaats mogen vinden en overige mitigerende maatregelen. Voorts dient concreet een geluidsscherm te worden geplaatst tussen de zeer smalle gang die overblijft aan de noordzijde van de bouwplannen en de sloop- en bouwwerkzaamheden aan, teneinde aldaar actief de geluidshinder terug te dringen tot een minimaal niveau.

Reactie gemeente

Zoals hiervoor toegelicht, wordt dit aspect niet beoordeeld in het kader van deze aanvraag

Tot slot dient aan de verlening van de vergunning concrete eisen ten aanzien van de veiligheid te worden gesteld nu de afstand tot naastgelegen kantoorpand, beperkt lijkt te gaan worden tot slechts enkele meters, zowel bestaande uit veiligheid voor de medewerkers van dit pand ingeval van calamiteiten binnen het pand, als uit veiligheid ten aanzien van de bouwwerkzaamheden die praktisch boven het hoofd van het pand zullen gaan plaatsvinden (adressant 35).

Reactie gemeente

De ontwikkelaar dient een Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatieplan (BLVC-plan) te maken. Hierin wordt onder andere opgenomen welke maatregelen er worden genomen om de leefbaarheid van de omgeving zo min mogelijk te belasten en hoe er fysiek en sociaal veilig gewerkt wordt.

BLVC is aan de orde bij de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarvan is in de voorliggende procedure geen sprake.

Adressant, huurder van een van de kantoorpanden op de planlocatie, geeft aan een onwerkbaar situatie te verwachten met uitzicht van slechts drie meter tot eerst een bouwput en later een steeds groeiende toren die de hoogte van het pand van adressant overstijgt (adressant 35).

Reactie gemeente

Zoals hiervoor toegelicht, wordt dit aspect niet beoordeeld in het kader van deze aanvraag

Adressanten vrezen dat door de nieuwbouw de bestaande bomen en de ecologische natuurvriendelijke oever van de oostelijk gelegen watergang verdwijnt wat resulteert in een afname van de ecologische waarde van het gebied en de ecologische uitstraling van de watergang aan de oostzijde van de kavel.

Reactie gemeente

Uit onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling naar alle verwachting geen toename aan stikstofdepositie ter plaatse van voor stikstof gevoelige Natura-2000 gebieden als gevolg heeft. Gezien de afstand tot overige natuurgebieden zijn verdere effecten op natuurgebieden uit te sluiten. Op basis van ecologisch onderzoek kunnen negatieve effecten op beschermde flora en fauna ten gevolge van de beoogde ontwikkeling redelijkerwijs worden uitgesloten. In de fasering van de beoogde werkzaamheden zal rekening worden gehouden met de broedtijd van vogels. Ook is uit aanvullend vleermuizenonderzoek gebleken dat het plangebied geen betekenis heeft voor vleermuizen. Het aspect ecologie vormt hiermee geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Adressant vindt het niet logisch dat de burgemeester en het Gemeentebestuur een project goedkeurt dat geheel ingaat tegen de kwaliteit van de lucht die we met z'n allen hier inademen, wat nare gevolgen heeft voor de luchtvervuiling en een ieders gezondheid en zorgt voor b.v. infecties (longen). Het is daarom ongelooflijk dat de burgemeester en het Gemeentebestuur zo'n project accepteert dat totaal ingaat tegen maatregelen die worden genomen om te zorgen voor klimaatverandering en het milieu.

Reactie gemeente

In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de initiatiefnemer onderzoek laten verrichten naar de effecten van de ontwikkeling op de lokale luchtkwaliteit. De beoogde ontwikkeling voldoet aan het NIBM-criterium waarmee de bijdrage aan verkeer geen significant effect heeft op de heersende luchtkwaliteit. Derhalve blijft in de toekomstige situatie sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit levert daarmee geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling / het verlenen van de omgevingsvergunning.

Adressant maakt bezwaar tegen het schaamteloos willen uitbuiten van het gegeven dat bewoners van deze wijk van oudsher minder georganiseerd en activistisch zijn.

Reactie gemeente

Wij hebben 45 zienswijzen ontvangen. Daarnaast is door een deel van de buurtbewoners een raadsadres ingediend. Dat is niet het kenmerk van een buurt die niet goed georganiseerd is en niet activistisch is. De gevoerde procedure is de wettelijk verplicht voorgeschreven procedure die gevolgd moet worden en die verschilt niet per stadsdeel.

Ik maak bezwaar tegen het feit dat we gezien worden als tweederangsburgers voor wie blijkbaar andere normen gelden dan voor de fijnbesnaarde bewoners van de binnenstad (adressant 30).

Reactie gemeente

Ook bij aanvragen om omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik in de binnenstad geldt dezelfde norm als in stadsdeel Nieuw – West. Er moet sprake zijn van goede ruimtelijke ordening. Die norm vloeit namelijk voort uit de wet.

Bijlage: zienswijze