

NOTA VAN BEANTWOORDING INGEDIENDE ZIENSWIJZEN “BLOK 7 POLDERWEGGEBIED WEST (OOSTPOORT)”

Het ontwerp van het projectbesluit heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In dit kader zijn drie zienswijzen naar voren gebracht:

- A. Waternet, Afdeling Planadvies & Vergunningen, ontvangen op 2 december 2011;
- B. Gezamenlijke zienswijze van bewoners bestaande bebouwing boven de Hema aan de Linnaeusstraat: T. Hemelrijk (Linnaeusstraat 247-2), A. en C. Kroon (Linnaeusstraat 243-3), T. Bijkerk (Linnaeusstraat 241-2), P. Minkiewicz (Linnaeusstraat 241-3), F. Roseboom (Linnaeusstraat 243-2), N.T. Neerdaels (Linnaeusstraat 245-1), F. Berghuis (Linnaeusstraat 245-2), J. Klijn-Pieters (Linnaeusstraat 245-3), E.R. van Dort (Linnaeusstraat 247-1), E. Jaquajac (Linnaeusstraat 247-3), B. van Gelderen (Linnaeusstraat 249-3), Blanker (Linnaeusstraat 251-1), C. Budding (Linnaeusstraat 251-2) en M. Gunning (Linnaeusstraat 251-3), ontvangen op 13 december 2011;
- C. A. en C. Breur (Linnaeusstraat 243-3), ontvangen op 13 december 2011;

Genoemde zienswijzen zijn hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een reactie. Voor zover de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassingen is dat aangegeven.

A. Waternet, Afdeling Planadvies & Vergunningen, ontvangen op 2 december 2011

- Waternet geeft aan bij het geschetste beleidskader van de onderbouwing een expliciete verwijzing naar het bevoegd gezag Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht te missen evenals enkele verwijzingen naar watergerelateerde wet- en regelgeving.
- Tevens wordt verzocht aan te geven op welke wijze wordt omgegaan met hemelwater. Hierbij wordt aangegeven dat schoon hemelwater aangesloten dient te worden op het hemelwaterriool of afgevoerd dient te worden op het oppervlakte water.
- Geadviseerd wordt gebruik te maken van duurzame, niet uitlogende, materialen.

Commentaar stadsdeel

- De verwijzingen naar het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht alsmede naar de bedoelde watergerelateerde wet- en regelgeving is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.
- In de waterparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing zal worden opgenomen op welke wijze het hemelwater wordt afgevoerd. Dit zal plaatsvinden door een directe aansluiting op het oppervlakte water van de Ringvaart.
- Aanvrager heeft in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven uitsluitend gebruik te zullen maken van niet uitlogende materialen.
- In de reguliere bouwvergunning zullen voorwaarden over de afvoer van hemelwater worden opgenomen.

B. Bewoners bestaande bebouwing boven de HEMA, ontvangen op 13 december 2011

Algemeen

Reclamant geeft aan dat voorliggende vergunning in de huidige vorm niet verleend zou kunnen worden aangezien de huidige bewoners als gevolg van de plannen op diverse manieren geschaad worden (maatvoering en geluidbelasting) en er geen gedegen onderzoek is gedaan naar de effecten op de bestaande bebouwing. Achtereenvolgens wordt een aantal bezwaren en opmerkingen uiteengezet.

Commentaar stadsdeel

Voor de beantwoording van de afzonderlijke bezwaren zie hieronder. Het stadsdeel is van mening dat alle aspecten in voldoende mate onderzocht en afgewogen zijn ook ten aanzien van de effecten op de omgeving.

1a/c Afmetingen, situering en uitzicht

Aangegeven wordt dat reclamant de beoogde bebouwing te groot en vooral te hoog acht. Hierbij is reclamant van mening dat de beoogde bebouwing te dicht op de bestaande bebouwing is gesitueerd met op zeer korte afstand de galerijen en de binnenplaats van het nieuwe gebouw. Tot slot wordt aangegeven dat door de afmetingen, de situering en het ontwerp van de nieuwbouw de huidige bewoners geen normaal uitzicht meer zouden hebben aan de achterkant van hun woning. Reclamant acht de ontstane situatie niet van deze tijd.

Commentaar stadsdeel

Ontegenzeggelijk zal het uitzicht aan de achterzijde voor de bewoners van het Hema-blok wijzigen. Het weidse uitzicht aan de achterzijde zal minder worden. Echter het plan Oostpoort 7 voldoet aan de regelgeving en in hoofdlijnen aan het op 26 oktober 2004 vastgestelde bestemmingsplan (met titel 'Bestemmingsplan Polderweggebied 2003') met op een enkel punt een uitzondering.

De uitzondering betreft een overschrijding van de bouwgrenzen en de bouwhoogte zoals genoemd in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de bouwvergunningaanvraag. Bij de overschrijdingen is naar het oordeel van het stadsdeel een zorgvuldige afweging gemaakt waarbij het behoud van de woonkwaliteit van de bewoners van het Hema-blok nadrukkelijk is meegewogen.

- Afmetingen

Het bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte van 18 meter toe. Er is door de aanvrager voor gekozen de gemiddelde hoogte globaal gelijk te houden, maar lager te beginnen aan de zijde van het Hema-blok, tussen de 13,2m en 16,3m. Aanvrager heeft hiermee willen voorkomen dat het blok in zijn geheel 18 meter hoog zou worden, ook aan de zijde van het Hema-blok. Om gemiddeld een hoogte van circa 18 meter te behouden is de meest oostelijke zijde uiteindelijk 24 meter hoog geworden. De overschrijding in de breedte is een uitwerking van het ontwerp, is relatief beperkt en zienswijzen zijn hier niet tegen gericht.

- Uitzicht en situering

Niet wordt ontkend dat ten opzichte van de bestaande situatie zonder bebouwing het uitzicht van de bewoners beperkt wordt. De gevel van de nieuwbouw is op circa 10,5 meter van het Hema-blok gesitueerd. Naar het oordeel van het stadsdeel is geen sprake van een

onacceptabele situatie. De afstanden tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw zijn voor een sterk stedelijk gebied niet ongebruikelijk. Ook voorziet het bestemmingsplan hier voor het overgrote deel in. Alleen de hoekpunten van de westgevel van de nieuwbouw zijn iets dichter gelegen op de achtergevel van het Hema-blok dan voorzien in het bestemmingplan, met als gevolg de genoemde bouwhoogte overschrijdingen van de noordwest en zuidwesthoek. De beperkte overschrijding van de bouwhoogtescheidingslijn, heeft geen groter effect op het uitzicht als zou binnen de bouwhoogtescheidingslijnen een maximaal toegestane bouwhoogte van 18 meter aan de zijde van het Hema-blok gebleven zijn. De afwijkingen (in de breedte) ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan resulteren niet of nauwelijks in een vermindering van het uitzicht. Ten aanzien van de blinde muur kan gemeld worden dat, ook indien volledig binnen de toegestane bebouwingsmogelijkheden gebleven zou zijn, zicht op een blinde muur bestaat op een afstand van circa 10,5 meter. Deze blinde muur wordt in het bouwplan juist deels onderbroken door de binnengalerij en een binnenterrein waarbij aanvrager voornemens is groen te plaatsen.

Daar komt bij dan uit jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat geen blijvende rechten bestaan op het behoud van vrij uitzicht.

1d Lichtinval

Ten aanzien van de bezonningsstudie wordt opgemerkt dat geen beeld getoond wordt van de situatie van voor 10 uur 's ochtend. Aangegeven wordt dat de periode van 8 tot 10 uur van belang is omdat in de huidige situatie in deze periode de zon rechtstreeks in de woningen schijnt. Reclamant is van mening dat de realisatie van de nieuwbouw veel zonlicht wegneemt. Hiernaast wordt aangegeven dat de daglicht toetreding verminderd waardoor iedere sensatie van licht en lucht zal verdwijnen. Met name voor de aanwezige keukens wordt dit bezwaarlijk gevonden. Tot slot wordt opgemerkt dat als gevolg van de nieuwbouw de balkons geheel aan waarde inboeten.

Commentaar stadsdeel

- Bezinning

Als aanvulling op de bezonningsstudie is de situatie van 8.00 in de ochtend aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Op 21 december is de zon nog niet opgekomen. Nieuwbouw leidt op dit moment dan ook niet tot extra schaduwhinder. Uit de ander afbeeldingen blijkt dat in elk seizoen om 8 uur 's ochtends schaduw optreedt op de bestaande bebouwing van het Hema-blok. Dit is echter eveneens zo in de situatie dat conform het bestemmingsplan de maximale bouwveloppe bebouwd zou worden. Ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden die het vastgestelde bestemmingsplan biedt is geen sprake van een verslechtering op dit punt.

- daglicht

Daglichttoetreding is geregeld in afdeling 3.20 van het Bouwbesluit 2003 en NEN 2057. Het doel is te bereiken dat voldoende daglicht kan toetreden tot een verblijfsgebied voor zover dat vanuit het oogpunt van gezondheid noodzakelijk is. Onderhavig bouwplan leidt naar het oordeel van het stadsdeel niet tot een zodanige situatie dat de verblijfsruimten van de woningen van het Hema-blok niet meer zullen voldoen aan het Bouwbesluit. Balkons zijn overigens niet aan te merken als verblijfsruimten zoals bedoeld in het bouwbesluit 2003.

Ten overvloede wordt gemeld dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat een toename van schaduwwerking aanvaardbaar wordt geacht en dat niet snel tot de conclusie wordt gekomen dat sprake is van een onaanvaardbare verslechtering van de bezonningsituatie.

In de onderbouwing zijn de aanvullende bezonningsbeelden en conclusies opgenomen.

2a Geluidsbelasting

Aangegeven wordt dat er geen onderzoek is gedaan naar de geluidseffecten van de realisatie van de nieuwbouw op de bestaande woningen. Reclamant is van mening dat logischerwijs aanzienlijke weerkaatsingseffecten te verwachten zijn. Aangegeven wordt dat verwacht mag worden dat het stadsdeel zorgvuldig hiermee omgaat. Hierbij wordt opgemerkt dat als gevolg van de realisatie van de nieuwbouw voor de bestaande woningen een situatie ontstaat die strijdig is met het hogere waarden beleid van de gemeente aangezien volgens reclamant geen sprake is van een stille gevel. Er wordt verzocht nader akoestisch onderzoek uit te voeren en de resultaten hiervan op een verantwoorde wijze te wegen.

Commentaar stadsdeel

Na overleg met de bewoners op een inloopavond, georganiseerd door de aanvrager, is een aanvullend onderzoek verricht naar de mogelijke toename van de geluidsbelasting na realisatie van de nieuwbouw op de achtergevel van het Hema-blok als gevolg van reflectie, zie hiervoor het rapport in de bijlage.

Uit het rapport blijkt dat, rekening houdende met de ontwikkelingen van de verkeerintensiteiten, de geluidsbelastingen op de achtergevel van het Hema-blok als gevolg van reflectie slechts in zeer beperkte mate zal toenemen. De toename zal nergens meer dan 2dB zijn. Deze toename is dermate laag, dat dit niet waarneembaar is. Hierbij wordt opgemerkt dat de nieuwe situatie vergeleken is ten opzichte van de huidige situatie (waarin geen bebouwing aan de achterzijde van de bestaande woningen is gesitueerd). Ten opzichte van de situatie zoals deze op basis van het bestemmingsplan mogelijk is zal nog minder of in het geheel geen sprake zijn van een geluidstoename.

Verder wordt opgemerkt dat er geen wettelijke bepalingen van toepassing zijn voor de toename van geluidsbelastingen op bestaande woningen door reflecties van nieuwbouw. Ook is het genoemde hogere waardenbeleid niet van toepassing op bestaande woningen.

Het genoemde onderzoek en conclusies zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

2b Gezondheidseffecten

Reclamant verwacht geluidshinder als gevolg van de galerijen met toegangsdeuren van de woningen. Gelet op de u-vorm van de nieuwbouw verwacht reclamant geluidshinder en vindt dat bij de vormgeving onvoldoende rekening is gehouden met nadelige gevolgen voor de huidige bewoners. Gevraagd wordt op om een aanpassing van het ontwerp waarbij de genoemde galerijen geluiddicht worden afgeschermd.

Commentaar stadsdeel

Het bestemmingsplan staat het realiseren van een binnengalerij en een u-vormig gebouw toe, voor zover deze is gesitueerd binnen het bouwvlak. Alleen voor zover gedeelten van de galerij in strijd zijn met de voorschriften van het bestemmingsplan kunnen de belangen van de indieners van de zienswijze worden afgewogen bij het nemen van het projectbesluit. Alleen geluidshinder als gevolg van een gedeelte van ca. 3 meter van het noord-westelijke deel van de galerijen op de verdiepingen die de bouwhoogte met meer dan 2,5 meter overschrijden, kan bij de ruimtelijke afweging worden meegewogen. Hierbij kan geen rekening gehouden worden met de samenhang met de u-vormige binnengalerij, nu deze, behoudens het genoemde gedeelte,

niet in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan. Naar het oordeel van het stadsdeel is het risico op geluidsoverlast als gevolg van gebruik van het genoemde strijdige gedeelte van de binnengalerij niet van dusdanige aard, dat dit moet leiden tot een aanpassing van het bouwplan.

3a Duurzaam en groen

Volgens reclamant is het materiaal van de dakbedekking niet passend bij duurzame nieuwbouw, hierbij wordt gewezen op beleid van de gemeente voor groene daken. Verzocht wordt het dak in duurzame materialen uit te voeren en te voorzien van een sedumlaag.

Commentaar stadsdeel

Het bouwplan voldoet aan de wettelijke eisen waaronder de eisen op het gebied van duurzaamheid. Zo wordt bijvoorbeeld voldaan aan de energieprestatienorm. Groene daken worden inderdaad gestimuleerd en worden op diverse plekken in Oostpoort ook toegepast. Ook in voorliggend nieuwbouwplan is op het binnenterrein in de U-vorm een groen dak voorzien. Het hoge schuine dak is voor het stadsdeel en de Welstand acceptabel en akkoord. Het PVC-dak is integraal onderdeel van (de samenstelling van kleuren binnen) het ontwerp.

3b Groene blinde gevels

Reclamant verzoekt de blinde gevels van de nieuwbouw te bekleden met levend, klimmend groen. Naast esthetische voordelen is reclamant van mening dat dit ook op akoestisch gebied voordelen zal bieden.

Commentaar stadsdeel

Zoals in het aanvullende rapport ten aanzien van geluidreflectie is aangegeven zijn er geen wettelijke bepalingen in deze en is de te verwachten toename van geluidbelasting zo gering dat deze niet waarneembaar zal zijn. Ten aanzien van de esthetische kant wordt opgemerkt dat het ontwerp van de "blinde"gevels akkoord is bevonden door de supervisor van het gebied en zowel bij Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam Welstand als bij de supervisor, niet tot aanpassingen van het gevelontwerp hebben geleid. Hierbij wordt nog opgemerkt dat aanvrager heeft aangegeven dat 'groen' zal worden toegepast op het binnenterrein in de U-vorm.

4 Bouwoverlast

Reclamant vreest voor ernstige overlast tijdens de bouw.

Commentaar stadsdeel

Tijdens de bouw zal overlast mogelijk niet geheel kunnen worden voorkomen. In de Bouwverordening Amsterdam is bepaald in welke mate van overlast van bouwwerkzaamheden acceptabel is. De vergunninghouder van een bouwvergunning is verplicht om gedurende de bouw op dit onderdeel te voldoen aan de Bouwverordening Amsterdam.

Conclusie

Reclamant acht de plannen voor de nieuwbouw in de huidige vorm qua situering, afmeting en vormgeving niet passend bij de bestaande bebouwing. Aangegeven wordt dat het plan in de ogen van reclamant kleiner en lager moet en op grotere afstand tot de bestaande bebouwing.

Commentaar stadsdeel

Gelet op bovenstaande ziet het stadsdeel geen noodzaak tot wijziging van het bouwplan.

C. A. en C. Breur (Linnaeusstraat 243-3), ontvangen op 13 december 2011

Reclamenten geven aan dat als gevolg van de nieuwbouw verwacht wordt dat de waarde en de verkoopbaarheid van de appartementen negatief wordt beïnvloed. Als compensatie wordt verzocht de mogelijkheid te creëren voor het aanleggen van dakterrassen en deze mogelijkheid in voorliggend besluit op te nemen.

Commentaar stadsdeel

Het is niet aannemelijk dat de verkoopwaarde van omringende appartementen zal dalen als gevolg van de onderdelen van het plan welke in strijd zijn met het de voorschriften van het bestemmingsplan. Bovendien zou een dergelijke waardedaling behoren tot het maatschappelijke risico en staat in bepaalde gevallen de planschaderegeling van artikel 6.1 Wro open. Voorts is de stelling van de waardedaling geenszins nader onderbouwd. De door reclamant genoemde dakterrassen vereisen ene zelfstandige ruimtelijke afweging. Hiervoor kan reclamant immer bij het stadsdeel een omgevingsvergunning voor aanvragen.

WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen is de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het projectbesluit op enkele onderdelen aangepast c.q. aangevuld hiernaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen opgenomen:

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen:

1. In paragraaf 6.2.1 Wegverkeerslawaaï is een alinea opgenomen over de in het kader van de beantwoording van de zienswijze opgestelde geluidreflectieberekening (onderzoek geluid op bestaande woningen). Het rapport waar de resultaten van dit onderzoek in zijn weergegeven is als bijlage opgenomen in de onderbouwing.
2. Paragraaf 6.7 is aangevuld met samenvattingen en verwijzingen naar beleidstukken van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht en de gemeente;
3. Eveneens in paragraaf 6.7 is een alinea opgenomen over afkoppelen en over duurzame materialen.
4. Bijlage 3 van de onderbouwing is aangevuld met de naar aanleiding van de zienswijze gemaakt aanvullende bezonningsdiagrammen.