

Nota van Beantwoording zienswijzen
en wijziging
Bestemmingsplan
eerste herziening Eenhoorn II



September 2013

Algemeen

In een Nota van Beantwoording worden zienswijzen (die tijdig zijn ingediend) beantwoord, voorafgegaan door een korte samenvatting. In een aantal gevallen leiden zienswijzen tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan. Een Nota van Beantwoording maakt onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerp bestemmingsplan eerste herziening Eenhoorn II met ingang van 27 augustus 2013 ter inzage gelegen, met de mogelijkheid voor ieder zienswijzen naar voren te brengen. De inzagetermijn besloeg de wettelijke termijn van zes weken.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend door de volgende adressanten/reclamanten:

1. [persoon], te Amsterdam, bij email ontvangen d.d. 2 september 2013.
2. [persoon], te Amsterdam, bij email ontvangen d.d. 16 september 2013.

De zienswijzen zijn integraal opgenomen in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan eerste herziening Eenhoorn II.

Behandeling zienswijzen

Eerst wordt nader ingegaan op de formele aspecten van de zienswijzen. Daarna volgt de inhoudelijke behandeling.

Formele aspecten:

Volgens artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bedraagt de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen zes weken. Deze termijn vangt, gelet op het tweede lid van dit artikel, aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd, in dit geval op 27 augustus 2013. Een zienswijze is tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De termijn liep tot en met 9 oktober 2013. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen.

Met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan eerste herziening Eenhoorn II zullen wij de informatie uit deze zienswijzen, voor zover die niet al bij de beantwoording terugkomt, betrekken bij de besluitvorming.

Inhoudelijke behandeling:

De ontvangen zienswijzen zijn kort samengevat. Dit betekent overigens niet dat onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet genoemd worden, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld.

Adressant/reclamant 1

Reclamant heeft het volgende verzoek ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

1. Aanpassen van de maatvoering van de straat tussen de bestaande bebouwing en de geplande bebouwing van acht naar tien meter.

Beantwoording:

1. Deze zienswijze geeft aanleiding de verbeelding ten opzichte van het ontwerp aan te passen. De wijziging betreft een verschuiving van het bouwvlak in zuidwestelijke richting. Het bouwvlak neemt toe van acht meter naar tien meter. De wijziging heeft geen gevolgen voor de verkeerskundige situatie ter plaatse. Vanuit de milieutechnische aspecten zijn er eveneens geen belemmeringen te constateren voor de verschuiving van het bouwvlak. Het enige bezwaar is dat de rooilijn van het bouwvlak bij deze wijziging niet meer in lijn ligt met die van de Heelmeesters, verderop in de Stephensonstraat. Maar gezien het feit dat het erf van de boerderij de Eenhoorn deze rooilijn al doorbreekt, is dit acceptabel. De bestemmingsregels blijven ongewijzigd.

Adressant/reclamant 2

Reclamant heeft het volgende verzoek ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

1. Verbreden van de eindkavels met 30 centimeter.

Beantwoording:

1. Deze zienswijze geeft aanleiding de verbeelding ten opzichte van het ontwerp aan te passen. De wijziging betreft een verbreding van het bouwvlak aan beide korte zijden met 30 centimeter, waardoor het totale bouwvlak 60 centimeter breder wordt. Dit om een betere technische uitvoering van de woningen mogelijk te maken. Deze wijziging is dermate klein dat het op de ruimtelijke situatie geen effect heeft. Ook heeft het geen gevolgen voor de verkeerskundige situatie ter plaatse. Vanuit de milieutechnische aspecten zijn er eveneens geen belemmeringen te constateren voor de verbreding van het bouwvlak. De bestemmingsregels blijven ongewijzigd.

Aan het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oost.

“Zienswijze” op het uitgeven van bouwkavels in de Rudolf Dieselstraat en de maatvoering.

Als bewoners van de Rudolf Dieselstraat en ook de bewoners van de huizen aan de Ringdijk, hebben wij in de afgelopen jaren op verschillende momenten informatie gekregen over de ontwikkelingsplannen in het Eenhoorngedied.

Daar hoort ook het kavel bij waar tot voor kort het gedouw van de stichting Al Maarif gevestigd was.

Inmiddels hebben we begrepen dat die grond in de vorm van vijf vrij te bebouwen kavels is aangeboden en dat daar inmiddels ook vijf opties op zijn.

De informatie hierover is niet altijd even duidelijk bij ons geland.

Als directe “buren” van dit stukje land is met name de breedte van de straat, zoals die nu gepland is tussen de bestaande bebouwing en de geplande bebouwing, een punt van zorg. De “acht” meter om een straat en twee stoepen te realiseren is echt te weinig. Daar werden we mee geconfronteerd op de “aanbiedingsdag” eind mei en daar bleek al besluitvorming over te hebben plaatsgevonden.

Dit item leeft ook bij de burendie aan de Ringdijk wonen. Tijdens de informatieavond van 26 augustus hebben we begrepen dat het plan, vanwege een fout, opnieuw ingebracht moet worden bij de stadsdeelraad. Mede om deze reden en omdat Ymere de verdere ontwikkeling van het gebied weer op de lange baan heeft geschoven, vragen we als huidige bewoners aan het stadsdeel om de maatvoering van de straat tussen de huidige en de toekomstige bebouwing te herzien. We hebben geen enkel bezwaar tegen de komst van nieuwe burendie, integendeel. Maar we zien dat wel graag op een goede en afgewogen manier tot stand komen.

De verdere ontwikkeling van de omgeving, met ook de “Ymere” situatie op de achtergrond, lijkt ons als burendie een positieve ontwikkeling. Er zijn nog wel wat vragen gesteld over parkeren door zowel huidige als aanstaande bewoners.

Als burendie hopen wij op een aanpassing op de maatvoering van de straat van acht naar ca. tien meter breed.

Met vriendelijk groet,

Van:

Verzonden: woensdag 14 augustus 2013 15:51

Aan: m.veldman@oost.amsterdam.nl

CC: bestuurssecretariaat@oost.amsterdam.nl; Hester Ombre

Onderwerp: Bestemmingsplan en Zelfbouwkavels Eenhoorng gebied

Geachte mevrouw Veldman,

naar aanleiding van ons telefoongesprek wil ik met deze e-mail het volgende onder de aandacht brengen van Thijs Reuten in het kader van het stafoverleg over het bestemmingsplan voor het Eernhoorng gebied aanstaande maandag 19-8.

1/

- Helaas klopt het bestemmingsplan niet met de planvorming voor de zelfbouwkavels van het Eenhoorng gebied als gevolg van een tekenfout. Als optienemer van één van de zelfbouwkavels heb ik het projectbureau hiervan op de hoogte gebracht en begrepen dat reparatie van het bestemmingsplan geen grote averij hoeft op te leveren in de planning. Hiervoor mijn hartelijke dank.

- In de herziening van het bestemmingsplan wordt de diepte van het blok vergroot van 8 meter tot 10 meter.

Ik heb er tevens op aangedrongen een aantal andere zaken mee te nemen die volgens mij eenvoudig kunnen worden aangepast.

2/

- Graag zou ik zien dat ook de breedte van de kavels wordt aangepast. De eindkavels A en E zijn momenteel even breed getekend als de tussenkavels B, C en D. Dit betekent dat de kopgevel van de eindkavels binnen dezelfde maat van 7,80 m zouden moeten worden gerealiseerd. Dit is erg ongebruikelijk en levert een plm. 6 m² kleiner gebruiksoppervlak van de woning. Terwijl voor de prijsvorming van de erfpachtaanbieding hetzelfde gebruiksoppervlak is gehanteerd als voor de tussenkavels. Gewoonlijk worden de eindkavels daarom verbreed met plm. 0,30 m (ik ben architect en heb vaker hiermee te maken). De huidige breedte van het blok van $5 \times 7,80 = 39,0$ m zou dan worden vergroot naar 39,6 m, op de bestemmingsplankaart niet of nauwelijks zichtbaar.

- Ik kan er erg goed mee leven als het bestemmingsplan wordt aangepast zoals aangegeven onder 1/, maar zou dan wel graag van de gemeente de instemming en medewerking willen hebben om de eindkavels in de praktijk iets ruimer te nemen. Binnen de interpretatie van de dikke stedenbouwkundige lijnen van de bestemmingsplankaart hoeft dit geen enkel probleem te zijn, lijkt me. Wel moeten dan uiteindelijk de coördinaten van de kadastrale uitgifte hierop worden aangepast, maar dit kan blijven passen binnen de interpretatie van het bestemmingsplan.

3/

- In het bestemmingsplan (artikel 19, algemene afwijkingsregels) staat dat de maximale overschrijding van dakopbouwen niet meer dan 3 meter mag bedragen op tenminste 3 meter van de gevel. Een oppervlaktemaat is niet gegeven. Het kavelpaspoort geeft een kleinere maat en een maximum voor de bruto oppervlakte (6 m²). Dit is daarom niet eenduidig. Zie ook de erfpachtaanbieding pagina 8, paragraaf C: hier lijkt de dakopbouw niet meegenomen, terwijl dat wel het geval is in de omschrijving van het kavelpaspoort.

- Een goed functionerend dakterras voor woningen van deze grootte zonder buitenruimte op de begane grond is een voorwaarde voor een prettig woonmilieu. De dakopbouw zou minimaal een maat van trapopgang met bergruimte moeten omvatten. Dit kan binnen de kaders van het bestemmingsplan, maar het kavelpaspoort heeft een striktere omschrijving. Met energiezuinig / klimaatneutraal bouwen zijn wanden met een hoge isolatiewaarde relatief dik. Uit ontwerpstudie blijkt dat 10 m² hiervoor een minimale maat is, 4 m² meer dan het kavelpaspoort aangeeft. Het zou nog beter zijn als de strikte kaders van het kavelpaspoort worden verruimd tot die van het bestemmingsplan.

Ik hoop van harte dat bovenstaande suggesties onder 2/ en 3/ meegenomen kunnen worden in de uitwerking van het project.

Natuurlijk kunt u me altijd bellen voor een nadere toelichting. In afwachting van uw reactie, met vriendelijke groet,