

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Project O1 - Eerste Oosterparkstraat 88-126

Gemeente Amsterdam

4 augustus 2015

A. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Project O1 - Eerste Oosterparkstraat 88-126' heeft met ingang van 14 mei 2015 voor een periode van zes weken ter visie gelegen (t/m 24 juni 2015). Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Ook de instanties die bij het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn betrokken zijn in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Zij hebben hiervan geen gebruik gemaakt.

In totaal zijn er vier zienswijzen ontvangen. Twee van de vier zienswijzen zijn op 26 juni 2015 ondertekend en op 30 juni 2015 ingekomen. Deze zienswijzen zijn derhalve buiten de termijn ingediend en zullen daarom verder buiten beschouwing worden gelaten.

B. Zienswijzen

1. Adressant 1 (zienswijze ingekomen op 3 juni 2015)

1.1 Opmerking

De adressant geeft aan dat de bestemming 'Tuinen en erven' in strijd met het bestemmingsplan Oosterparkbuurt en het bestemmingsplan wordt bebouwd.

Antwoord

Ter plaatse van de locatie is momenteel het bestemmingsplan 'Oosterparkbuurt' van kracht. Dit bestemmingsplan is door de voormalige stadsdeelraad vastgesteld op 3 april 2012. Zoals uit de toelichting van het geldende bestemmingsplan blijkt (paragraaf 4.1) is indertijd nog geen rekening gehouden met de herontwikkeling van de locatie, omdat de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling nog niet volledig was onderzocht. Er is daarom ter plaatse van Eerste Oosterparkstraat 88-126 uitgegaan van de huidige situatie: de bestaande hoofdgebouwen zijn bestemd als 'Centrum', de tuinen als 'Tuin - 1'.

Inmiddels is de planvorming voor de herontwikkeling van de locatie gereed en is de uitvoerbaarheid volledig onderzocht. Om de beoogde herontwikkeling planologisch mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan 'Project O1 - Eerste Oosterparkstraat 88-126' opgesteld. De beoogde herontwikkeling van de locatie is planologisch mogelijk zodra het voorliggende bestemmingsplan in werking zal zijn getreden. Er zal vanaf dat moment geen sprake zijn van strijd met een bestemmingsplan.

1.2 Opmerking

De adressant heeft bezwaar tegen de bouw van een parkeergarage.

Antwoord

Zowel de gemeente als Stadgenoot (als eigenaar van de panden) hebben de wens om het winkelkarakter van de Eerste Oosterparkstraat alsmede de woonkwaliteit en diversiteit ter plaatse van het plangebied te versterken. Deze versterking wordt verkregen door nieuwbouw te realiseren die plek biedt aan maximaal 39 woningen (waarvan 13 sociale huurwoningen en 26 vrije sectorwoningen) en maximaal 2.200 m² bvo commerciële ruimtes (waarvan maximaal 1.200 m² bvo supermarkt, inclusief 150 m² bvo techniekruimte). Uitgangspunt is dat bewoners van de vrije sectorwoningen niet op straat parkeren zodat parkeeroverlast als gevolg van het project wordt vermeden. Voor de vrije sectorwoningen mag het parkeren niet in de openbare ruimte (op straat) worden opgelost. In het plan is uitgegaan van een gebouwde

parkeervoorziening met een beperkt aantal parkeerplaatsen in de begane grondlaag (11). Deze parkeervoorziening krijgt een gecombineerde in- en uitrit aan de Eerste Oosterparkstraat. Voor de resterende parkeerplaatsen (15) zijn Stadgenoot en de gemeente de aankoop van 15 parkeerplaatsen in de bestaande stallingsgarage aan de Sparrenweg overeengekomen. Dit heeft als voordeel dat de gebouwde parkeervoorziening in de begane grondlaag van de nieuwbouw beperkt van omvang kan zijn. Hierdoor maken in verhouding minder auto's gebruik van de gecombineerde in- en uitrit aan de Eerste Oosterparkstraat en wordt er significant minder binnenterrein bebouwd ten behoeve van een parkeervoorziening in de nieuwbouw,

Door de te realiseren parkeeroplossingen ontstaat er geen parkeeroverlast als gevolg van het project (zie ook paragraaf 5.5 van de toelichting). Uit de zienswijze van de adressant is niet af te leiden welk bezwaar de adressant precies heeft tegen de bouw van de parkeervoorziening. De gecombineerde in- en uitrit van de parkeervoorziening komt op minimaal 70 meter afstand van de woning van de adressant. Vanwege deze onderlinge afstand en gelet op het relatief lage aantal parkeerplaatsen van de parkeervoorziening in de nieuwbouw is op voorhand geen sprake van overlast ter plaatse van de woning van de adressant te verwachten.

1.3 Opmerking

De adressant vindt de beschrijving van het plangebied onjuist.

Antwoord

In paragraaf 2.2 van de toelichting is een uitgebreide beschrijving van de huidige situatie van zowel de Oosterparkbuurt als het plangebied opgenomen. Deze beschrijving is gebaseerd op de bij de gemeente en Stadgenoot bekende gegevens. De adressant heeft niet duidelijk gemaakt op welke punten de beschrijving van de huidige situatie niet juist is.

1.4 Opmerking

De adressant maakt bezwaar tegen de bouwenvelopheprocedure.

Antwoord

Er is geen sprake van een zogenaamde bouwenvelopheprocedure maar van een gemeentelijke coördinatieregeling. De toenmalige stadsdeelraad heeft ten aanzien van het project 'O-1' op 12 maart 2013 besloten om conform artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening de gemeentelijke coördinatieregeling toe te passen voor de herziening van een bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en, voor zover noodzakelijk, een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet.

Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Oosterparkbuurt' voor wat betreft project 'O-1'. Het bestemmingsplan gaat in verband met flexibiliteit uit van de maximale bouwmassa die op de locatie toegestaan is (de zogenaamde bouwenvelophe). Deze maximale bouwmassa is in het bestemmingsplan vastgelegd via de planverbeelding en de regels.

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de gemeentelijke coördinatieregeling tegelijk met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd. De gemeente zal een gecoördineerd besluit nemen ten aanzien van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

1.5 Opmerking

Volgens de adressant is er geen onderzoek gedaan naar de overschrijding van de regels voor milieu.

Antwoord

Uit de opmerking van de adressant wordt niet duidelijk welk onderzoek de adressant bedoelt. De voor het bestemmingsplan benodigde milieuonderzoeken zijn uitgevoerd en in de bijlagen van het bestemmingsplan opgenomen. Het gaat om onderzoek luchtkwaliteit, akoestisch onderzoek, bodemonderzoek, archeologisch onderzoek en onderzoek naar ecologie. Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan was het onderzoek naar (eventuele) verblijfplaatsen van vleermuizen en (eventuele) broedplekken van huismussen en gierzwaluwen nog niet afgerond. Inmiddels is dat wel het geval. Uit dat onderzoek blijkt dat het project geen gevolgen heeft voor verblijfplaatsen van vleermuizen en broedplekken van huismussen en gierzwaluwen. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is daarmee niet nodig. De resultaten van het onderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en het onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

1.6 Opmerking

Volgens de adressant zou er op het gebied van luchtkwaliteit sprake zijn van een overschrijding van de normen voor NO₂, CO₂ en fijn stof.

Antwoord

In het kader van het bestemmingsplan is door DPA Cauberg-Huygen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (projectnummer 20131735-11, d.d. 29 juli 2014, zie bijlage toelichting). Aan de hand van de extra verkeersbewegingen die als gevolg van het project ontstaan blijkt uit de berekeningen dat voor toekomstige jaren de concentratiegrenswaarden voor fijn stof en NO₂ uit bijlage II van de Wet milieubeheer op maatgevende locaties ruimschoots worden gerespecteerd. De te verwachten bijdrage is ten opzichte van de huidige feitelijke situatie ruim lager dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³. Als gevolg van dalende achtergrondconcentraties en dalende voertuigemissies nemen de concentraties luchtverontreinigende stoffen na 2015 nog verder af. Gelet op de uitkomsten van het onderzoek vormt de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor de planontwikkeling. Er is geen sprake van een overschrijding van de normen voor NO₂, CO₂ en fijn stof.

1.7 Opmerking

De adressant geeft aan dat de geluidsnormen voor weg- en luchtlawaai worden overschreden.

Antwoord

In het kader van het bestemmingsplan is door DPA Cauberg-Huygen akoestisch onderzoek uitgevoerd voor onder andere wegverkeer (projectnummer 20131735-12, d.d. 14 oktober 2014, zie bijlage toelichting). In het onderzoek is berekend wat de geluidsbelasting van de diverse wegen is op de gevels van de bebouwing. De geluidsbelasting op de gevels van de bebouwing bedraagt maximaal 61 dB vanwege het wegverkeer op de Eerste Oosterparkstraat en maximaal 54 dB vanwege het wegverkeer op de Wibautstraat. Deze geluidsbelastingen zijn hoger dan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (48 dB, voorkeurgrenswaarde) maar lager dan de maximale waarde die kan worden verleend (63 dB).

In het akoestisch onderzoek is nagegaan of maatregelen aan de bron, maatregelen in het overdrachtsgebied of maatregelen aan de ontvangzijde reëel of haalbaar zijn. Aangezien dergelijke maatregelen niet haalbaar zijn, onvoldoende geluidreductie opleveren of grote bezwaren met zich meebrengen, is het realistisch om voor de nieuwe geluidgevoelige functies een hogere waarde vast te stellen. In de onderbouwing ten behoeve van de hogere waarden is een nadere motivering opgenomen waarom maatregelen bij dit project onvoldoende

doelmatig zijn. De hogere waarden worden op 17 september 2015 verleend. Het is niet geheel duidelijk wat de adressant met luchtlawaai bedoelt. Indien de adressant daarmee luchtvaartlawaai bedoelt dan geldt dat ter plaatse van de locatie geen normen voor luchtvaartverkeer worden overschreden.

1.8 Opmerking

Volgens de adressant is de bodem ernstig verontreinigd (urgent geval) en dient deze direct te worden gesaneerd.

Antwoord

In het kader van het bestemmingsplan is door DPA Cauberg-Huygen milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd (referentie 20131735-09, d.d. 18 juli 2014, zie bijlage toelichting). Uit de boringen die in het kader van het onderzoek zijn uitgevoerd is gebleken dat in de grond verschillende stoffen in licht verhoogde gehalten aanwezig zijn (voornamelijk metalen, PAK, PCB en minerale olie). De licht verhoogde gehalten zijn gezien de aanwezige ophooglaag, en de historische activiteiten niet bijzonder voor de onderzochte locatie. Achter Eerste Oosterparkstraat 88 is een sterk verhoogd kopergehalte aangetroffen. Het sterk verhoogde gehalte aan koper is hier niet geheel aan de bijmenging met puin te koppelen aangezien ook de bodemlaag zonder puin een sterk verhoogd gehalte bevat. Nader onderzoek dient uit te wijzen of de omvang van de verontreiniging groter is dan 25 m³, waarmee een geval van ernstige bodemverontreiniging ontstaat. De overige licht verhoogde gehalten vormen in ieder geval geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de locatie als winkels en appartementen. Ook de in het grondwater aangetroffen licht verhoogde concentraties zijn geen belemmering voor de ontwikkelingen ter plaatse. Rondom de boring achter Eerste Oosterparkstraat 88 is vanwege het sterk verhoogde kopergehalte nader onderzoek uitgevoerd in de vorm van vier boringen. Op basis van de analyseresultaten van deze vier boringen blijkt de omvang van de verontreiniging met koper minder dan 25 m³ grond te bevatten. Tevens lijkt er sprake van een diffuse verontreiniging die niet direct aan de bijmengingen te koppelen is. Ook in eerdere onderzoeken zijn metalen in verhoogde gehalten aangetroffen. Gezien de beperkte omvang van deze spot, is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De aanwezige verhoogde gehalten achter Eerste Oosterparkstraat 88 zijn zodoende geen belemmering voor het beoogde gebruik.

2. **Adressant 2 (zienswijze ingekomen op 3 juni 2015)**

Gelet op de adresgegevens is de adressant woonachtig op circa 4 kilometer afstand van het plangebied. In de zienswijze is niet duidelijk gemaakt wat het belang van de adressant is.

2.1 Opmerking

De opmerkingen van de adressant zijn gelijk aan de opmerkingen die door adressant 1 naar voren zijn gebracht. Korteidshalve wordt daarom verwezen naar de opmerkingen 1.1. t/m 1.8.

Antwoord

Korteidshalve wordt verwezen naar de antwoorden met betrekking tot de opmerkingen 1.1. t/m 1.8.

Te laat ingekomen zienswijzen

3. Adressant 3 (zienswijze ingekomen op 30 juni 2015)

Deze zienswijze is gedateerd op 26 juni 2015 en ontvangen op 30 juni 2015. De laatste dag van de wettelijke zienswijzetermijn was woensdag 24 juni 2015. Deze zienswijze is daarom te laat verzonden en buiten de termijn ontvangen. De zienswijze wordt daarom niet inhoudelijk behandeld.

4. Adressant 4 (zienswijze ingekomen op 30 juni 2015)

Adressant heeft ook in eigen persoon een zienswijze ingediend. Ook deze zienswijze is gedateerd op 26 juni 2015 en ontvangen op 30 juni 2015. De laatste dag van de wettelijke zienswijzetermijn was woensdag 24 juni 2015. Deze zienswijze is ook te laat verzonden en buiten de termijn ontvangen. De zienswijze wordt daarom niet inhoudelijk behandeld.