



**Gemeente
Amsterdam**

Nota van Beantwoording

Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Ringdijk 44

Colofon

Opdrachtnemer	Ruimte & Duurzaamheid
Datum	april 2017

Het Stadhuis is bereikbaar met de metro of met tramlijn 7 en 14, halte Waterlooplein.
Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ringdijk 44' met bijbehorende onderzoeken heeft van 20 december 2016 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn twee zienswijzen ingediend. In deze nota van beantwoording worden deze twee zienswijzen beantwoord.

Behandeling reacties

1.1 Reacties

Hieronder volgt een geanonimiseerd overzicht van de ingediende zienswijzen, onderverdeeld in verschillende argumenten. Vervolgens worden de afzonderlijke argumenten beantwoord.

Inhoud zienswijze 1

- a) De buurt staat bekend om zijn lage bouw en groene uitstraling. De voorgestelde bouwhoogte van vier bouwlagen aan een deel van de Ringdijk (blok1) en aan het nieuwe plein (blok 2) wordt te hoog geacht voor de buurt.
- b) Het vrije uitzicht van de woningen aan de Ringdijk tot aan Park Frankendael is in de loop der tijd afgesloten door de school. De bebouwingsmogelijkheden van bestemmingsplan Ringdijk 44 hebben een nadelige gevolgen voor het uitzicht en de bezonning van de achtertuinen van de omliggende bebouwing aan de Ringdijk wat tevens een devaluatie van het bestaande onroerend goed met zich mee zal brengen.
- c) Door de mogelijkheid van maximaal 45 nieuwe woningen, zal er door bezoekers een te grote druk op de parkeergelegenheid in de buurt ontstaan. Adressant vindt het realiseren van 40 nieuwe woningen het maximum.
- d) Het groene karakter van de buurt wordt teniet gedaan door de aanvraag omgevingsvergunning voor de kap van 30 bomen.

Beantwoording zienswijze 1

- a) De voorgestelde maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan voor een deel van blok 1 en blok 2 bedraagt 14 meter. Deze maximale bouwhoogte wordt stedenbouwkundig acceptabel geacht, aangezien deze bouwhoogte aansluit op de bouwhoogte van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Met blok 1 wordt het 19e eeuwse bebouwingslint aan de Ringdijk voortgezet. Voor blok 1 gaat het stedenbouwkundig plan uit van maximaal vier bouwlagen (inclusief de kapverdieping) en een tweetal kavels van maximaal 3 bouwlagen waardoor een gevarieerd gevelbeeld ontstaat. Blok 2 heeft een bouwhoogte van vier bouwlagen (inclusief de kapverdieping), waarbij de kaplaag aan de achterzijde terug ligt om een goede bezonning van de panden aan de Ringdijk mogelijk te maken.
- b) Het gaat bij dit bestemmingsplan om een belangenafweging, waarbij de belangen van omwonenden, waaronder licht- en luchttoetreding, bezonning en privacy, worden afgewogen versus het belang van de gemeente om nieuwe woningen toe te voegen. Het be-

lang van het toevoegen van nieuwe woningen, sluit aan bij de gemeentelijke beleidskaders, waaronder de Structuurvisie Amsterdam 2040 "Economisch Sterk en Duurzaam" en de Koers 2025.

Om de gevolgen van de nieuwe bebouwing en de functiewijziging ten opzichte van het bestaande planologische regime te onderzoeken, zijn een planschaderisicoanalyse en een bezonningsstudie uitgevoerd, zie bijlagen. Uit de planschaderisicoanalyse blijkt dat omwonenden geen significant nadeel zullen ondervinden van de planologische wijziging. Uit de bezonningsstudie blijkt dat nieuwe bebouwingsmogelijkheid slechts een geringe schaduwwerking voor de omliggende tuinen en een nog geringere schaduwwerking voor de omliggende bebouwing tot gevolg heeft.

Ten gevolge van de nieuwe bebouwing valt er op de woning van adressant geen schaduw op de gevel en de tuin gedurende de lente en zomermaanden. In de winter (21 december) kan in de namiddag (in theorie) schaduw ontstaan ten gevolge van de nieuwe bebouwing. Dit is als de zon heel laag staat er de slagschaduwen daardoor heel lang zijn.

De bebouwingsmogelijkheden die bestemmingsplan Ringdijk 44 biedt, wordt door de gemeente qua maat en schaal passend in de omgeving geacht. De gemeente is van mening dat door het bestemmingsplan de licht- en luchttoetreding, de bezonning en de privacy van omwonenden niet in onevenredige mate worden aangetast. Op grond van jurisprudentie geldt dat blijvend vrij uitzicht geen recht is dat aan een bestemmingsplan kan worden ontleend.

- c) Aan toekomstige bewoners in het plangebied Ringdijk 44 worden geen parkeervergunningen (voor parkeren op straat) verstrekt. Op eigen terrein kunnen maximaal 26 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor bezoekers geldt in stadsdeel Oost een parkeernorm van 0,1 parkeerplaats per woning. In het plangebied mogen maximaal 45 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Uitgaande van de parkeernorm, komt dit bij 45 woningen neer op 4 bezoekersparkeerplaatsen. Ook bij een aantal van 40 woningen zouden op basis van de parkeernormen 4 bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden gerealiseerd. Er is dus qua bezoekersparkeerplaatsen geen verschil tussen 45 of 40 nieuwe woningen.

Deze 4 bezoekersparkeerplekken zullen ook worden gerealiseerd aan de Ringdijk. De ervaring leert dat deze norm voor bezoekersparkeren aansluit bij de behoefte voor stadsdeel Oost, te meer omdat deze locatie gesitueerd is nabij het openbaar vervoer. Om bovengenoemde redenen wordt het toevoegen van maximaal 45 woningen in het plangebied acceptabel geacht.

- d) Het bestemmingsplan schrijft geen inrichting van de openbare ruimte voor, maar maakt wel een groene invulling mogelijk op de bestemmingen "Verkeer", "Groen", "Tuin 1" en "Tuin 2". De kapvergunning volgt een apart traject en staat los van dit bestemmingsplan.

Conclusie 1:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Inhoud zienswijze 2

- a) Op de informatieavonden voelde de adressant zich niet gehoord.

- b) Adressant maakt zich zorgen over de waterhuishouding van de tuinen van de woningen aan de Bessemerstraat omdat het maaiveld van de bestaande tuinen 1,5-2 meter lager liggen dan de nieuwe woningen (blok 3). Voor de werkzaamheden gaan plaatsvinden dient in ieder geval op kosten van de gemeente een nulmeting verricht te worden.
- c) Het bestemmingsplan biedt voor blok 3 de mogelijkheid voor het bouwen van drie bouwlagen. Dit betekent een aanzienlijke vermindering van zon- en daglicht in de tuin en woning van adressant. Tevens zullen privacyproblemen ontstaan in de tuin en woning, mede door het niveauverschil tussen de Bessemerstraat en het plangebied.
- d) Het bestemmingsplan zal leiden tot meer vervoersbewegingen, het autoverkeer kan leiden tot een minder gezond woon- en leefklimaat, o.a. door de uitstoot van fijnstof.
- e) Daarnaast wordt volgens adressant in het bestemmingsplan onvoldoende voorzien in parkeerplaatsen. Gelet op het geringe aantal parkeerplaatsen in de omgeving is dat volgens adressant wel noodzakelijk.
- f) In het bestemmingsplan wordt geen aandacht besteed aan het behouden van het leefgebied van de vleermuis. Door de aanvraag omgevingsvergunning voor de kap van 30 bomen en daarmee een terugloop van insecten is het onmogelijk om de vleermuis vopor het gebied te behouden.

Beantwoording zienswijze 2

- a) Wij betreuren het dat adressant zich niet gehoord voelt. De gemeente zal, indien adressant dit wenst, hierover nog in gesprek gaan.
- b) Onduidelijk is of adressant werkzaamheden bedoelt ten behoeve van de nieuwe woningen en de herinrichting van de openbrae ruimte of werkzaamheden ten behoeve van de geplande dijkversterking van de Ringdijk.

Werkzaamheden tbv nieuwe woningen en herinrichting openbare ruimte

Het bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen en de herinrichting van de openbare ruimte mogelijk. In het kader van dit bestemmingsplan is geen sprake van demping van oppervlaktewater. In de huidige situatie is de gehele kavel verhard. In de nieuwe situatie neemt de verharding af en om deze reden is er geen noodzaak tot watercompensatie.

De grondwaterstand in het plangebied is relatief hoog, als gevolg van de ligging op ca - 3.00 ten opzichte van NAP. Er worden geen kelders, ondergrondse parkeergarages of andere ondergrondse bebouwing gerealiseerd. Het bestemmingsplan heeft daarom geen gevolgen voor de grondwaterstromen in en nabij het plangebied.

De waterhuishouding verandert niet als gevolg van de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Op de scheiding tussen de woningen van de Bessemerstraat en de

herontwikkeling ligt drainage die de grondwaterstroming afvangt. Uit bovenstaande blijkt dat het onwaarschijnlijk is dat de werkzaamheden ten behoeve van nieuwe bebouwing en/of herinrichting van de openbare ruimte nadelige gevolgen hebben voor de grondwaterhuishouding omdat er geen ondergrondse werken gepland staan afgezien van de heipalen.

Rondom plangebied Ringdijk 44 zijn peilbuizen gesitueerd, zie tekening hieronder. In verband met de sloop van de bestaande bebouwing op kavel Ringdijk 44 en de toekomstige nieuwbouw zullen deze peilbuizen opnieuw om de twee maanden gemeten worden. Bijgevoegd kaartje hieronder geeft de locaties van de bestaande peilbuizen weer. Tevens zullen bouwkundige opnames van de bestaande woningen plaatsvinden. Dit om de eventuele trillingseffecten van het heien te kunnen vaststellen. Dit kan worden beschouwd als een nulmeting.



Werkzaamheden tbv dijkversterking

Waternet is voornemens om met een nieuwe techniek (JLD-dijkstabilisator') de Ringdijk te versterken. Deze werkzaamheden hebben betrekking op een gebied wat buiten het bestemmingsplangebied is gelegen.

Het betreft een dijkvernagelingstechniek, waarmee de dijk van binnen uit wordt versterkt. Deze techniek wordt toegepast omdat hiermee de bomen op de dijk blijven behouden en de overlast tijdens de uitvoering gering is. De dijk wordt vernageld aan de ondergrond. Met deze aanpak hoeft geen damwand in de dijk geheid te worden of veel grond aangebracht te worden. Er is geen reden om aan te nemen dat deze werkzaamheden zullen bijdragen aan een verslechtering van de waterhuishouding van de tuinen van de woningen aan de Bessemerstraat.

- c) Het gaat bij dit bestemmingsplan om een belangenafweging, waarbij de belangen van omwonenden, waaronder licht- en luchttoetreding, bezonning en privacy, worden afgewogen versus het belang van de gemeente om nieuwe woningen toe te voegen. Het belang van het toevoegen van nieuwe woningen, sluit aan bij de gemeentelijke beleidskaders, waaronder de Structuurvisie Amsterdam 2040 "Economisch Sterk en Duurzaam" en de Koers 2025.

Om de gevolgen van de nieuwe bebouwing en de functiewijziging ten opzichte van het bestaande planologische regime te onderzoeken, zijn een planschaderisicoanalyse en een bezonningsstudie uitgevoerd, zie bijlagen. Uit de planschaderisicoanalyse blijkt dat omwonenden geen significant nadeel zullen ondervinden van de planologische wijziging. Uit de bezonningsstudie blijkt dat nieuwe bebouwingsmogelijkheid slechts een geringe schaduwwerking voor de omliggende tuinen en een nog geringere schaduwwerking voor de omliggende bebouwing tot gevolg heeft.

Ten gevolge van de nieuwe bebouwing valt geen schaduw op de bebouwing aan de Bessemmerstraat. De tuinen blijven vrijwel volledig vrij van schaduwwerking; voor 9 uur 's ochtends op 21 juni valt aan het einde van de tuinen een smalle strook schaduw tgv de nieuwe bebouwing.

De bebouwingsmogelijkheden die bestemmingsplan Ringdijk 44 biedt, wordt door de gemeente qua maat en schaal passend in de omgeving geacht. De gemeente is van mening dat door het bestemmingsplan de licht- en luchttoetreding, de bezonning en de privacy van omwonenden niet in onevenredige mate worden aangetast.

- d) Op grond van de wet milieubeheer betreft het geringe aantal woningen dat bestemmingsplan Ringdijk 44 mogelijk maakt een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De bebouwingsmogelijkheid die bestemmingsplan Ringdijk 44 biedt, voldoet aan de eisen uit de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit.
- e) Aan toekomstige bewoners in het plangebied Ringdijk 44 worden geen parkeervergunningen (voor parkeren op straat) verstrekt. Op eigen terrein kunnen maximaal 26 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor bezoekers geldt in stadsdeel Oost een parkeernorm van 0,1 parkeerplaats per woning. In het plangebied mogen maximaal 45 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Uitgaande van de parkeernorm, komt dit bij 45 woningen neer op 4 bezoekersparkeerplaatsen. Ook bij een aantal van 40 woningen zouden op basis van de parkeernormen 4 bezoekersparkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Deze 4 bezoekersparkeerplekken zullen ook worden gerealiseerd aan de Ringdijk. De ervaring leert dat deze norm voor bezoekersparkeren aansluit bij de behoefte voor stadsdeel Oost, te meer omdat deze locatie gesitueerd is nabij het openbaar vervoer.

Het feit dat er geen parkeervergunningen verstrekt zullen worden aan toekomstige bewoners in het plangebied en het feit dat er ruimte is voor 4 extra bezoekersparkeerplaatsen aan de Ringdijk zorgen ervoor dat de parkeerdruk in de openbare ruimte rondom het plangebied niet zal toenemen.

- f) In het vleermuisonderzoek behorende bij het bestemmingsplan (bijlage 6) is nagegaan of er vanuit de natuurwetgeving consequenties zijn voor de geplande sloopwerkzaamheden. Het inventariseren van vleermuizen met betrekking tot bebouwing is te verdelen in het inventariseren van winterverblijven, zomer- en kraamverblijven en paarverblijven. De inventarisaties zijn uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol van 2013. Uit het onderzoek is gebleken dat geen van de hiervoor genoemde verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied zijn waargenomen. Omdat er geen vleermuizen in het gebied aanwezig zijn is het ook niet mogelijk om het leefgebied van de vleermuis te behouden.

Het bestemmingsplan schrijft geen inrichting van de openbare ruimte voor, maar maakt wel een groene invulling mogelijk op de bestemmingen "Verkeer", "Groen", "Tuin 1" en "Tuin 2". De kapvergunning volgt een apart traject en staat los van dit bestemmingsplan.

Conclusie 2:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Consultatie buurt

Er hebben vier participatiebijeenkomsten plaatsgevonden, waarbij stadsdeel Oost samen met belanghebbenden heeft gewerkt aan een ruimtelijk plan voor de herontwikkeling van Ringdijk 44. Met dit bijzondere en intensieve participatietraject is de basis gelegd voor een plan dat breed gedragen wordt door de buurt. De woningdichtheid is laag en de kwaliteit van de openbare ruimte wordt verbeterd. Het plan komt tegemoet aan de wensen van omwonenden voor dit gebied, met betrekking tot het vergroten van de leefbaarheid en sociale veiligheid, het herinrichten van de openbare ruimte en het mogelijk maken van woningen voor verschillende doelgroepen, die qua maat en schaal passen in de omgeving.