



Nota van Beantwoording reacties

bestemmingsplan Polderweg 1

[Geef tekst op]

Colofon

Opdrachtgever
Opdrachtnemer
Datum

Ruimte & Duurzaamheid
januari 2017

Algemeen

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Polderweg 1' heeft voor consultatie ter inzage gelegen van 1 november tot 1 december 2016. Tijdens de ter inzage legging is ook een informatieavond georganiseerd op donderdag 10 november 2016.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn zeven reacties ingediend.

Behandeling reacties

1.1 Vooroverlegreacties conform artikel 3.1.1. Bro

Het plan is voor wettelijk vooroverleg, conform artikel 3.1.1. Bro opgestuurd naar overlegpartners. Van de volgende partners is een reactie ontvangen:

nr.	adressant	adres	datum ontvangst
1	Structuurvisietoets		
2	Gasunie		
3	Brandweer Amsterdam-Amstelland	Postbus 92171, 1090 AD Amsterdam	
4	Prorail		

1.2 Reacties

Van de volgende adressanten zijn reacties ontvangen op het voorontwerpbestemmingsplan:

nr.	datum ontvangst
1.1	10 november 2016
1.2	10 november 2016
1.3	10 november 2016
1.4	12 november 2016
1.5	24 november 2016
1.6	29 november 2016
1.7	29- 30 november 2016

1.3 Vooroverlegreacties

1. Structuurvisietoets

Het voorontwerpbestemmingsplan Polderweg 1 geeft geen reden voor het maken van opmerkingen.

2. Gasunie

Het plan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing wordt gesteld dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat de aanwezige leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

3. Brandweer Amsterdam-Amstelland

Bij de besluitvorming behoort rekening gehouden te worden met de mogelijke gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Daarvoor moeten de hierboven beschreven aspecten: mogelijke gevolgen, zelfredzaamheid, hulpverlening en mogelijke maatregelen die bij de besluitvorming betrokken worden.

Antwoord brandweer

Het uitgebrachte advies van de brandweer wordt toegevoegd aan een nog op te stellen verantwoording van het groepsrisico. De door de brandweer benoemde aspecten komen terug in de (beperkte) verantwoording van het groepsrisico.

4. Prorail

- a. ProRail voert momenteel, in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, de planstudie uit voor het project PHS Amsterdam. Doelstelling van dit project is het vergroten van de capaciteit zowel in de bestaande transferruimte van station Amsterdam Centraal als de spoorinfra tussen de stations Bijlmer Arena en Sloterdijk. Deze capaciteitsvergroting is nodig om de treinaantallen te verwerken uit het voorkeursbesluit PHS dat het kabinet in juni 2010 heeft genomen. Op het spoortraject Amsterdam Muiderpoort - Amsterdam Amstel wordt in het kader van dit project de snelheid verhoogd.

Voor het project PHS Amsterdam worden naar verwachting de milieueffectrapportage en het ontwerptractébesluit in 2018 gepubliceerd. De Notitie Reikwijdte en Detailniveau is inmiddels gepubliceerd voor reacties.

- b. Aangezien er nieuwe woningen dichtbij het spoor geprojecteerd zijn, adviseert ProRail de trillinghinder van het spoor te onderzoeken en de uitkomsten hiervan te betrekken bij de vaststelling van het (ontwerp) bestemmingsplan. Op die manier ontstaat inzicht of de toekomstige bewoners trillinghinder gaan ervaren vanwege het spoorgebruik en kan een zorgvuldigere afweging worden gemaakt inzake het toekomstig woon- en leefklimaat.

Antwoord Prorail

- a. Reactie wordt voor kennisgeving aan genomen.
- b. Naar aanleiding van deze reactie, is een onderzoek naar trillinghinder uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de streefwaarde voor de maximale en de gemiddelde trillingssterkte wordt overschreden. In het onderzoek worden aanbevelingen gedaan om maatregelen te nemen bij de bouw van de gebouwen zodat het risico op trillingshinder bij ingebruikname van het gebouw wordt verkleind. Te denken valt aan technische oplossingen ten aanzien van de constructie van de vloeren, de fundering en de hoofddraagstructuur van het gebouw. Dit zijn technische oplossingen die nadrukkelijk worden meegenomen in de tender. Er is aanvullend onderzoek nodig om de aard en omvang van de maatregelen uit te kunnen werken.. Het is voldoende aannemelijk dat door technische oplossingen trillingshinder geen belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners.

1.4 Reacties

1. Inhoud reactie 1.1

Inspreker is erg tevreden met de geplande herontwikkeling van de kavel. Gevraagd wordt niets meer te wijzigen aan het plan (ook niet de bouwhoogten).

Antwoord 1.1

De positieve reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Inhoud reactie 1.2

- Verzocht wordt om zo veel mogelijk groen in Oostpoort te realiseren. Geadviseerd wordt om met het Montessoricollege in overleg te treden om de parkeerplaatsen aan beide kanten van de school te 'verplaatsen' naar de parkeergarage onder Oostpoort. Zo komt meer ruimte beschikbaar voor een groene invulling;
- Gesuggereerd wordt om het groen van de postduivenvereniging in Tuinwijk bij het gemeenschappelijke (openbare) groen te betrekken.

Antwoord 1.2

De kavel van het Montessoricolege valt niet binnen dit bestemmingsplan. De suggesties worden doorgestuurd aan het gebiedsteam oost van stadsdeel oost.

3. Inhoud reactie 1.3

Opgemerkt wordt dat het jammer is dat er zo weinig groen in Oostpoort aanwezig is. Geadviseerd wordt om met het Montessoricollege in overleg te treden om de parkeerplaatsen aan beide kanten van de school te 'verplaatsen' naar de parkeergarage onder Oostpoort. Zo komt meer ruimte beschikbaar voor een groene invulling;

Antwoord 1.3

De kavel van het Montessoricolege valt niet binnen dit bestemmingsplan. De suggesties worden doorgestuurd aan het gebiedsteam oost van stadsdeel oost.

4. Inhoud reactie 1.4

- a. De rooilijn van het politiebureau en de rooilijn van de school aan de Polderweg liggen niet in elkaars verlengde. Voorgesteld wordt de bouwcontouren iets te draaien (tegen de wijzers van de klok in) waardoor de drie rooilijnen (politiebureau, de te ontwikkelen locatie en de school) vloeiend in elkaar over lopen. De zichtlijn van de Polderweg verbetert hierdoor.
- b. De ruimte tussen de te ontwikkelen kavel en de school is praktisch de enige doorgang tussen de Polderweg en het Linnaeusplantsoen langs de spoorbaan. Voorgesteld wordt om deze tussenruimte te verbreden, waardoor een samenhangende ontsluiting van het groen langs de spoorbaan ontstaat. De grond die de school nu in gebruik heeft als parkeerplaats, zou een educatieve groen bestemming moeten krijgen.

Antwoord 1.4

- a. *De rooilijn van het Montessoricollege en de geplande nieuwbouw aan Polderweg 1 liggen niet in elkaars verlengde. De toekomstige rooilijn aan Polderweg 1 ligt in het verlengde van de rooilijn van het politiebureau. Het Montessoricollege heeft een terugspringende rooilijn ten opzichte van deze rooilijn. Daarmee wordt de bijzondere functie van het schoolgebouw benadrukt, er is hier een voorruimte, aangrenzend aan openbaar gebied voor het grote aantal gebruikers van dit gebouw.*

Zo'n zelfde situatie is ook aanwezig bij de sporthal Wethouder Verheij. Door de terugspringende rooilijn ten opzichte van de straatwand, is hier een plein (een voorruimte) ontstaan.

Door de rooilijn in lijn te houden met het politiebureau en dus in de lijn van het bestaande gebouw te plaatsen wordt bovendien de kavel van Polderweg 1 volledig benut ten behoeve van de bestemming wonen. Dit komt ten goede aan de woonkwaliteit van de appartementen. Een te smalle binnenhof heeft een negatieve invloed op bezonning. Aan de spoorzijde wordt de kavel begrensd door de daar aanwezige gasleiding. Deze is bepalend voor de locatie van de noordoostelijke hoekpunt van het bouwvlak.

De gevels van het nieuwe bouwblok krijgen rondom een open uitstraling. Hierop wordt gestuurd door de stedenbouwkundige en de supervisor.

- b. *De groene doorgang tussen Polderweg 1 en het Montessoricollege is 8 meter breed. Dit is een ruime maat voor een voetpad met groen. Deze ruimte wordt niet uitgegeven ten behoeve van de herontwikkeling en vormt daarmee een onderdeel van het openbaar gebied. Daarmee wordt in dit deel van Oostpoort een groene verbinding toegevoegd die een goede verbinding naar het Linnaeusplantsoen legt.*

De kavel van het Montessoricollege valt niet binnen dit bestemmingsplan. De suggesties worden doorgestuurd aan het gebiedsteam oost van stadsdeel oost.

Conclusie 1. 4:

De reactie leidt niet tot een aanpassing van het (ontwerp-)bestemmingsplan.

5. Inhoud reactie 1.5

- a. In het voorontwerp wordt uitgegaan van twee evenwijdige blokken, waarvan het blok dat aan de Polderwegkant ligt in lijn ligt met het naastgelegen politiebureau. Voor het zicht vanuit de polderweg (en vanaf de groenstrook langs de spoorbaan) lijkt het mij mooier de gevel van het blok aan de Polderwegkant in een lijn te laten lopen met de hoek van het politiebureau en de hoek van de bebouwing van het Montessori College.
Aan de spoorwegkant zou hetzelfde gedaan kunnen worden. Hiermee vormt de nieuwe bebouwing meer een eenheid met de verhoudingen van de al bestaande bebouwing. Bijkomend voordeel is dat er geen (dode-)hoek ontstaat waarop geen zicht is vanaf de kant van de Linnaeusstraat (potentiële hangplek overdag voor schooljeugd en 's avonds voor jongeren). Ook krijgt de groene doorgang tussen nieuwe bebouwing en Montessori college een optisch wat opener (uitnodigender) karakter.
- b. In het voorontwerp is uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen aan de Polderwegkant en 6 bouwlagen aan de kant van de spoorlijn. Esthetisch zou het mooier zijn uit te gaan van 4 bouwlagen aan de Polderwegkant waarmee dezelfde hoogte wordt aangehouden van de lagere bebouwing (naast de torens) aan de overkant. Wanneer dezelfde (gele) stenen worden gebruikt voor de gevel, ontstaat meer een eenheid met de rest van de bebouwing dit deel van Oostpoort. Het blok aan de spoorwegkant zou dan 5 bouwlagen kunnen hebben waarmee het qua hoogte aansluit bij de oudere bebouwing (aan de overzijde van de spoorlijn en de Linnaeusstraat).
- c. De groene doorgang tussen de nieuwe bebouwing en Montessori College zou een stuk breder en daarmee mooier en uitnodigender zijn wanneer de naastgelegen parkeerplaats van het Montessori College hierin wordt meegenomen. Deze parkeervoorziening wordt slechts onder de schooltijden gebruikt. Wellicht kan het stadsdeel in overleg met het Montessori College een oplossing voor het parkeren vinden die dit mogelijk maakt.

Antwoord 1.5

- a. *De rooilijn van het Montessoricollege en de geplande nieuwbouw aan Polderweg 1 liggen niet in elkaars verlengde. De toekomstige rooilijn aan Polderweg 1 ligt in het verlengde van de rooilijn van het politiebureau. Het Montessoricollege heeft een terugspringende rooilijn ten opzichte van deze rooilijn. Daarmee wordt de bijzondere functie van het schoolgebouw benadrukt, er is hier een voorruimte, aangrenzend aan openbaar gebied voor het grote aantal gebruikers van dit gebouw.
Zo'n zelfde situatie is ook aanwezig bij de sporthal Wethouder Verheij. Door de terugspringende rooilijn ten opzichte van de straatwand, is hier een plein (een voorruimte) ontstaan.*

Door de rooilijn in lijn te houden met het politiebureau en dus in de lijn van het bestaande dwi-gebouw te plaatsen wordt bovendien de kavel van Polderweg 1 volledig benut ten behoeve van de bestemming wonen. Dit komt ten goede aan de woonkwaliteit van de appartementen. Een te smalle binnenhof heeft een negatieve invloed op bezonning.

Aan de spoorzijde wordt de kavel begrensd door de daar aanwezige gasleiding. Deze is bepalend voor de locatie van de noordoostelijke hoekpunt van het bouwvlak.

De gevels van het nieuwe bouwblok krijgen rondom een open uitstraling. Hierop wordt gestuurd door de stedenbouwkundige en de supervisor.

- b. De hoogte die voor de bebouwing grenzend aan de Polderweg is gekozen sluit aan op de naastgelegen hoogte van het politiebureau en het Montessoricollege. Het sluit daarmee goed aan op de bebouwing aan deze zijde van de straat. Bij vier bouwlagen zouden minder woningen gerealiseerd kunnen worden terwijl er een grote behoefte is aan woningen in Amsterdam, met name in het middensegment huur. Langs het spoorzijde is het voordeel van iets hoger bouwen dat er een geluidswerende werking van uit gaat naar de achterliggende woningen aan de Polderweg.*
- c. De kavel van het Montessoricollege valt niet binnen dit bestemmingsplan. De suggesties worden doorgestuurd aan het gebiedsteam oost van stadsdeel oost.*

Conclusie 1.5:

De reactie leidt niet tot een aanpassing van het (ontwerp-)bestemmingsplan.

6. Inhoud reactie 1,6

- a. Met de realisatie van bebouwing van 17, respectievelijk 20 meter hoog, wordt het vrije uitzicht op de stad belemmerd.*
- b. De nieuwbouw wordt op zo'n 20 meter afstand van bestaande bebouwing gebouwd. Daardoor neemt de privacy af door de toename van inkijk. Tevens heeft dit een negatief effect op de waarde van de bestaande woningen.*

Antwoord 1.6

- a. Het uitzicht is in een stad als Amsterdam geen statisch gegeven. De stad verandert continu en daarbij wordt op zorgvuldige wijze bebouwing in de bestaande structuur toegevoegd. In Amsterdam is de woningbehoefte hoog. Het lag en ligt daarmee in de lijn der verwachting dat op Polderweg 1 een woonblok gebouwd zou gaan worden op de locatie van het huidige gebouw (het voormalige gebouw van Dienst Werk en Inkomen). Een bouwhoogte van 5 à 6 bouwlagen is een zeer gebruikelijke bouwhoogte in Amsterdam en stedenbouwkundig goed inpasbaar op deze locatie. In eerdere studies voor deze locatie is een bouwhoogte van 12 tot 16 bouwlagen overwogen. Hiervan wordt in de toelichting van het huidige vigerende bestemmingsplan al melding gedaan.*
- b. Een afstand van twintig meter tussen tegenoverliggende bebouwing wordt in het algemeen in stedelijke omgeving niet gezien als een afstand waarbij de privacy van de bewoners van deze bouwblokken in het geding komt. Vergeleken met vele straten in Amsterdam is een 20 meter breed straatprofiel zelfs ruim.*

Indien indiener van mening is dat de waarde van de woning daalt, kan er een verzoek tot planschade ingediend worden. Een belangrijk aspect bij het bepalen van

een waardevermindering is 'voorzienbaarheid'. Met andere woorden: was ten tijde van de aankoop van de woning bekend dat de kavel aan Polderweg 1 in de toekomst herontwikkeld zou worden? Het antwoord op deze vraag is 'ja'.

Tijdens de verkoop van de woningen in Oostpoort West is door de ontwikkelaar altijd gewezen op de maquette waarin een nieuwbouw blok is opgenomen aan Polderweg 1. Tevens wordt een ontwikkeling van 30 tot 35 meter hoog al benoemd in de toelichting van bestemmingsplan Oostpoort. De kans op planschade wordt daarmee heel klein geacht.

Conclusie 1.6:

De reactie leidt niet tot een aanpassing van het (ontwerp-)bestemmingsplan.

7. Inhoud reactie 1.7

- a. Verwezen wordt naar de schriftelijke vragen die zijn gesteld over de veiligheidssituatie. De vragen zijn als bijlage toegevoegd.
- b. In de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt, bij de beschrijving van de historie, het vigerend bestemmingsplan Oostpoort. De huidige bewoners hebben op grond van het bestemmingsplan Oostpoort hun woningen gekocht. In dit bestemmingsplan heeft het perceel aan de Polderweg 1 een bestemming 'gemengd' en laat een maximale bouwhoogte toe van 6 meter. Deze maximale bouwhoogte door de beoogde ontwikkeling losgelaten waardoor het uitzicht ernstig in gedrang komt.
- c. Gesteld wordt dat het bepaalde in paragraaf 2.1 van de toelichting met betrekking tot 'de laatste ontwikkelkavel' en 'dat Polderweg 1 geen onderdeel uitmaakte van de herontwikkeling van Oostpoort' strijdig met elkaar zijn. Gesteld wordt dat de kavel bewust buiten de herontwikkeling van Oostpoort is gelaten, vanwege de veiligheidssituatie.
- d. De lezer wordt op het verkeerde been gezet door te refereren aan plannen voor hoogbouw, maar niet wordt gesproken over een hoogte van 6 meter dat komt uit het vigerend bestemmingsplan. Verzocht wordt om alleen de hoogte van maximaal 6 meter als referentie te noemen en de maximaal toegestane bouwhoogte te verlagen.
- e. In de toelichting van bestemmingsplan Oostpoort wordt gesproken over een mogelijk nieuwe ontwikkeling op de kavel Polderweg 1. Dit is een oneigenlijk gebruik van het bestemmingsplan deze passage heeft daarmee geen enkele waarde. Verzocht wordt om de verwijzing naar deze passage te schrappen.
- f. Er is een groot gebrek aan groen in Oostpoort. Met de nieuwbouwplannen wordt er 'kijkgroen' toegevoegd. Gepleit wordt om 'gebruiksgroen' toe te voegen.
- g. Gesteld wordt dat er geen sprake is geweest van de vermeende participatie en betrokkenheid door de buurt. De bijeenkomsten hadden een informatief karakter. Er zijn geen verslagen gemaakt van de bijeenkomsten.
- h. Tijdens de eerste informatieavond werd door de gemeente verteld dat de startnotitie het kader vormde voor de herontwikkeling. Gesteld wordt dat dit niet helemaal juist is: het aantal woningen is gestegen naar 55 tot 76 woningen (i.p.v. de circa 40 uit de startnotitie). De omwonende willen het bouwvolume juist beperken. Gepleit wordt om echt in dialoog te treden met de bewoners en in te zetten op circa 40 woningen.
- i. In paragraaf 3.2.3. van de toelichting wordt gesproken over maximaal 55 woningen.
- j. De kavel aan Polderweg 1 leent zicht uitstekend voor een groene inrichting/postzegelparkje, waar in paragraaf 3.3.3 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan (Agenda groen) naar verwezen wordt. Er is een buurtinitiatief gestart om dit initiatief tot een buurtparkje op deze plek vorm te geven.
- k. In paragraaf 4.7 van de toelichting wordt gesproken over de verplichting tot het realiseren van een groene gevel. Ook wordt voldaan aan de minimale EPC norm. Gevraagd wordt duidelijkheid te verschaffen over welke gevel groen uitgevoerd dient te worden en om meer ambitie te tonen inzake de EPC norm.

- l. In paragraaf 6.2 van de toelichting wordt vermeld dat maximaal 4.200 m² bvo aan woningen wordt gerealiseerd. Uitgaande van 40 woningen (uit de startnotitie) zou dit maximum 2.548 m² tot 3.482 m² bvo moeten zijn.
- m. De tekst 'de opgehaalde input voor het programma is gering', in paragraaf 8.1 van de toelichting, wordt als aantijging beschouwd. Er zijn relevante zaken m.b.t. de beoogde woningtypen en bijbehorende doelgroepen aangedragen. Tevens is aangegeven dat de buurt de kavel bij voorkeur groen bestemt. Als er dan toch woningbouw komt, dan zo groen als mogelijk. Gesteld wordt dat de bouwmassa met vijf en zes bouwlagen door de aanwezigen als 'minst slechte opties' werd bevonden. Dat is iets anders dan dat de aanwezige deze variant 'het beste' vonden.
- n. Verzocht wordt de 'toegestane overschrijdingen' in lijn te brengen met die van bestemmingsplan Oostpoort of in zijn geheel te verwijderen: de toegestane overschrijding t.b.v. gevel- en kroonlijsten e.d. dient gewijzigd te worden van 1 meter naar 0,3 meter.
- o. Verzocht wordt de algemene afwijkingsregel m.b.t. reclameobjecten te verwijderen.
- p. De maximaal toegestane bouwhoogte in het nieuwe bestemmingsplan zijn aanzienlijk hoger dan het bestaande pand van 6 meter (namelijk 17, respectievelijk 20 meter). Aanvullend bieden de algemene afwijkingsregels nog meer bouw mogelijkheden t.b.v. schoorstenen en trappenhuizen. Daarmee wordt de maximale bouwhoogte vergroot naar 23 meter.

Antwoord 1.7

- a. *De ingediende schriftelijke vragen aan de wethouder m.b.t. de veiligheidsaspecten worden in een ander proces behandeld. De beantwoording van die vragen worden niet in deze nota van beantwoording gegeven. De indiener van de schriftelijke vragen wordt hierover t.z.t. over geïnformeerd.*
- b. *Het is correct dat het vigerend bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 6 meter toelaat. Voor de DWI locatie is er in dit bestemmingsplan Oostpoort voor gekozen om deze conserverend te bestemmen, aangezien er nog geen concreet plan was. Omdat deze locatie al wel sinds 2007 onderdeel is van het plangebied en de grondexploitatie van het projectgebied als ontwikkellocatie voor woningbouw, is ervoor gekozen in de toelichting aan te geven dat en hoe deze locatie mogelijk ontwikkeld wordt en wat dan de maximale bouwhoogte is.*

De ontwikkelaar van Oostpoort West (OCP) heeft tijdens de verkoop van de woningen in Oostpoort West altijd gewezen op de maquette waarin een nieuwbouw blok is opgenomen voor Polderweg 1 met een beoogde bouwhoogte van ca 52 meter. Daarmee zijn toenmalige potentiële woningkopers geïnformeerd over de beoogde herontwikkelingsplannen op de kavel aan Polderweg 1 en het gewijzigde uitzicht dat dit met zich mee zal brengen. Het uitzicht is in een stad als Amsterdam bovendien geen statisch gegeven. De stad verandert continu en daarbij wordt op zorgvuldige wijze bebouwing in de bestaande structuur toegevoegd.

- c. *Wat beoogd is te zeggen is dat de kavel aan Polderweg 1 de enige locatie in Oostpoort is dat nog niet (her-) ontwikkeld is. De herontwikkeling van deze kavel is niet in het vigerend bestemmingsplan Oostpoort mogelijk gemaakt, omdat ten tijde van het opstellen van dat*

bestemmingsplan de plannen nog onvoldoende concreet waren. Veiligheidsaspecten waren expliciet geen reden om de herontwikkeling buiten het bestemmingsplan Oostpoort te laten.

Uit onderzoek (bijlage 4 van de toelichting) blijkt dat het transport van gevaarlijke stoffen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling. Het is juist dat veiligheidsaspecten voor de herontwikkeling een rol spelen. Daarom is de brandweer gevraagd advies af te geven. Dat advies is inmiddels ontvangen. Aan de hand van het verrichtte onderzoek en het advies van de brandweer wordt een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Het bestuur dient bij besluitvorming over het bestemmingsplan Polderweg 1 (bewust) te besluiten dat een beperkte toename van het risico acceptabel is.

- d. Het is correct dat het vigerend bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 6 meter toestaat. Hierin had in de startnotitie inderdaad verwezen kunnen worden. Het is echter wel opportuun dat er verwezen wordt naar de studies die sinds 2007 zijn gedaan voor woningbouw aan Polderweg 1, waarbij o.a. werd uitgegaan van bouwhoogten van 18,5 meter aan de Polderweg tot 52 meter aan het spoor. Deze locatie maakt al sinds 2007 onderdeel uit van het plangebied en de grondexploitatie van het projectgebied Oostpoort als ontwikkellocatie voor woningbouw. Daarmee is er een grote mate van voorzienbaarheid dat de beoogde ontwikkeling op een zeker moment ook daadwerkelijk uitgewerkt en gerealiseerd zou gaan worden.
- e. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een set regels en een verbeelding (plankaart). De verbeelding is samen met de regels juridisch bindend voor zowel overheid als burger. Met de toelichting van een bestemmingsplan wordt een inhoudelijke toelichting op het bestemmingsplan gegeven. In de toelichting wordt niet alleen een ontwikkeling beschreven, maar wordt ook aangetoond of een ontwikkeling mogelijk is (zijn er milieukundige argumenten die een belemmering vormen voor een gewenste ontwikkeling?). Met andere woorden: een ontwikkeling moet concreet zijn, zodat deze in z'n totaliteit onderzocht kan worden. Indien een ontwikkeling nog onvoldoende concreet is, kan deze niet bestemd worden. Wel kan in de toelichting genoemd worden dat deze (nog niet concrete) ontwikkeling in de toekomst wellicht wel concreet wordt. De toelichting van het bestemmingsplan Oostpoort is daarmee optimaal gebruikt. Er is geen sprake van oneigenlijk gebruik.
- f. Bij de vaststelling van de startnotitie, voorafgaand aan dit ontwerp bestemmingsplan, is door het Dagelijks Bestuur toegezegd dat er in de planontwikkeling een groene verbinding tussen de Polderweg en Linnaeusplantsoen wordt meegenomen. In het ontwerp bestemmingsplan is dit opgenomen in de vorm van een 8 meter brede groene verbinding als openbare ruimte, die nader wordt ontworpen. Dat er geen extra gebruiksgroen in de vorm van een parkje op deze locatie wordt toegevoegd, is al in een eerder stadium toegelicht en met het besluit van het Algemeen Bestuur over de startnotitie nogmaals bevestigd.
- g. Betreurd wordt dat de georganiseerde informatieavonden door de indieners van deze reactie worden aangemerkt als het 'eenzijdig verstrekken van informatie van de gemeente'. We herkennen deze stelling ook niet. De eerste informatieavond had een zeer interactief karakter. Er waren verschillende tafels, waar discussies plaats vonden tussen aanwezigen namens de gemeente en bewoners/belangstellenden. Tijdens deze avond is informatie opgehaald, welke input vormde voor de plannen. Tijdens de tweede avond is via een presentatie 1 op 1 ingegaan op de vragen/suggesties/wensen die tijdens de eerste avond

zijn ingebracht, en toegelicht wat ermee gedaan is. De presentaties van beide avonden zijn ook online beschikbaar.

- h. De basis van de startnotitie is dat het Algemeen Bestuur heeft ingestemd om de beoogde woningbouwontwikkeling op deze locatie nu concreet op te pakken en uit te werken. Het is juist dat in de startnotitie is gesproken over circa 40 woningen en een maximale bouwhoogte van 35 meter. Bij het noemen van het aantal woningen is uitgegaan van een bouwvolume van ca 4.000 m² bvo. Dit is het rekenvolume in de grondexploitatie voor deze kavel en zoals in de startnotitie is genoemd komt dit aantal genoemde woningen ook voort uit de grondexploitatie. Het ging hierbij dus om een rekenkundige benadering. Pas na het vaststellen van de startnotitie is de eerste ruimtelijke studie naar de mogelijkheden op deze locatie gedaan en is het beoogde woningtype getoetst aan de huidige marktsituatie. Bij de ruimtelijke uitwerking bleek dat met behoud van min of meer hetzelfde maximale bouwvolume (maximaal 4.200 m² bvo volgens voorliggend voorontwerpbestemmingsplan) en uitgaand van de huidige marktsituatie voor het beoogd woningtype (middeldure huur), het waarschijnlijk is dat er tussen de 55 en 76 woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarbij komt dat hiervoor bij lange na niet de maximale bouwhoogte zoals bestuurlijk als zoekruimte is meegegeven (max 35 meter), hoeft te worden gebruikt. Hiermee kan een plan worden gerealiseerd waarbij rekening gehouden kan worden met zowel de huidige bewoners als de (toekomstige) woningzoekenden in Amsterdam. Het maximum van 40 woningen wordt daarom niet in het bestemmingsplan opgenomen.*
- i. Het exacte aantal woningen is afhankelijk van de grootte van de woningen. Met een oppervlakte van maximaal 4.200 m² bvo kunnen maximaal 76 studio's gerealiseerd worden. De bedoeling is dat er woningen van verschillende omvang gerealiseerd worden. In de toelichting is daarom een marge aangegeven van 55 tot 76 woningen. De tekst in paragraaf 3.2.3 wordt hierop aangepast.*
- j. Al in eerdere fasen van dit proces is aangegeven en bestuurlijk bevestigd dat het realiseren van een postzegelpark op deze locatie niet aan de orde is.*
- k. Met de beoogde groene gevel worden de gevels aan de zijde van de Polderweg en het Montessori College Oost bedoeld. De EPC norm uit het Bouwbesluit geldt als minimum. Duurzaamheid vormt een onderdeel van het bestemmingsplan in de zin dat in de toelichting aangegeven dient te worden hoe het aspect 'duurzaamheid' een plaats krijgt met de herontwikkeling. Duurzaamheid is een belangrijk criterium in de selectieprocedure. Initiatieven die een ambitieusere EPC norm hebben, scoren extra punten in de selectieprocedure.*
- l. Verwezen wordt naar de beantwoording onder g en h.*
- m. Wat bedoeld wordt met de zin over programma In paragraaf 8.1 van de toelichting is dat er geen brede consensus aanwezig was over een aanvullend programma op woningbouw voor de plint. Dit wordt als zodanig in de tekst aangepast. Het is bekend dat een deel van de bewoners van Oostpoort groen als alternatieve bestemming wensen voor deze locatie. Al in eerdere fasen van dit proces is aangegeven en bestuurlijk bevestigd dat het realiseren van een postzegelpark op deze locatie niet aan de orde is. De opmerking over draagvlak voor de voorgestelde variant m.b.t. bouwvolume wordt ter kennisname aangenomen.*
- n. De toegestane overschrijding in bestemmingsplan Oostpoort ten aanzien van gevel- en kroonlijsten e.d. bedraagt 2 meter. In het (voorontwerp) bestemmingsplan voor Polderweg 1 is deze overschrijding terug gebracht naar 1 meter.*
- o. De algemene afwijkingsregel met betrekking tot reclameuitingen wordt geschrapt.*

- p. *Het is juist dat voor de realisatie van ondergeschikte bouwactiteiten de maximaal toegestane bouwhoogte overschreden kan worden. Dit is geen recht; hier dient te allen tijden een afweging plaats te vinden.*

Conclusie 1. 7:

De reactie leidt tot een aantal tekstuele aanpassingen (in zowel de toelichting als de regels) van het (ontwerp-)bestemmingsplan.