

Nota van Beantwoording zienswijze en Wijzigingen

Behorende bij het bestemmingsplan De 5G's

1. Inleiding

Deze Nota van beantwoording zienswijze en wijzigingen behoort bij het bestemmingsplan De 5G's.

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerp bestemmingsplan De 5G's met ingang van 20 augustus 2015 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen tot 1 oktober 2015. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Kennisgeving van de ter inzage legging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de edities van de Staatscourant en op de website van de gemeente Amsterdam gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Naar aanleiding van de tervisielegging is één zienswijze kenbaar gemaakt. De zienswijze is in deze notitie beantwoord voorafgegaan door de zienswijze zelf. De zienswijze is integraal opgenomen in de bijlage van deze Nota. In een aantal gevallen leiden delen van de zienswijze tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen zijn in paragraaf 3 beschreven.

De Nota van beantwoording zienswijze en wijzigingen maakt onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan De 5G's.

2. Zienswijze

Behandeling zienswijze

Eerst wordt nader ingegaan op de formele aspecten van de zienswijze. 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 20 augustus 2015. 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 per post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De termijn eindigde op 1 oktober 2015. De zienswijze is tijdig ontvangen.

Met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan De 5G's zal de informatie uit deze zienswijze, voor zover die niet al bij de beantwoording terugkomt, betrokken worden bij de besluitvorming.

Inhoudelijke behandeling

De ontvangen zienswijze is samengevat. Dit betekent overigens niet dat onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet genoemd worden, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reactie is in zijn geheel beoordeeld.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend door de volgende adressant:

- *Adressant*

Bewonersvereniging Groot Geerdinkhof, vereniging van eigenaren, te Amsterdam, bij brief d.d. 29 september 2015, ontvangen d.d. 2 oktober 2015.

Zienswijze Adressant

Adressant heeft de volgende opmerkingen/bezwaren ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

1. Ruimtelijke onderbouwing ontbreekt

Adressant stelt het volgende:

Er ontbreekt nog steeds een ruimtelijke onderbouwing. In de beantwoording wordt op dit punt op onze zienswijze niet ingegaan.

Beantwoording

Adressant verwijst met dit onderdeel van de zienswijze naar de ingediende inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan De 5G's met betrekking tot het onderwerp 'samenvoeging van de woonwijken tot één bestemmingsplangebied'.

Het samenvoegen van de woonflats Groenhoven, Gouden Leeuw, Garstkamp met de laagbouwwoningen van Geerdinkhof en de zelfbouwkavels Nieuw Grunder tot één bestemmingsplangebied is een ruimtelijke en functionele overweging. De vijf gebieden zijn gelegen in de noordoosthoek van de wijk Bijlmer Oost, hebben overwegend de functie wonen en worden aan alle zijden omringd door hetzij infrastructuur (de Bijlmerdreef/s- Gravidijkdreef en de metrolijn) hetzij het groen van de Bijlmerweide. De gebieden vormen door deze afbakening een samenhangend gebied met de hoofdfunctie wonen. Het samenvoegen tot één bestemmingsplangebied heeft daarnaast als voordeel dat over tien jaar het bestemmingsplanplangebied in zijn geheel geactualiseerd kan worden waarvoor kan worden volstaan met één bestemmingsplanprocedure wat kostenbesparend is.

2. Buitenplaats Reijgersbroeck

Adressant stelt het volgende:

Wij zijn van mening dat Reijgersbroeck hoort bij het bestemmingsplan Restgebieden en subsidiair toegevoegd kan worden aan het bestemmingsplan 5G's zodat het bestemmingsplan Bijlmerweide en Omstreken inderdaad alleen op de Bijlmerweide betrekking heeft - conform het beleid.

Beantwoording

Buitenplaats Reijgersbroeck is gelegen aan de Provincialeweg ten zuiden van de Gaasperdammerweg en maakt sinds 18 juni 2013 onderdeel uit van het bestemmingsplan Bijlmerweide e.o.

Reijgersbroeck maakt in ruimtelijk-stedenbouwkundige zin geen onderdeel uit van het groengebied Bijlmerweide. De overweging destijds om Reijgersbroeck toe te voegen aan het bestemmingsplan Bijlmerweide e.o. had dan ook een praktische reden. Reijgersbroeck maakte tot dan toe onderdeel uit van het bestemmingsplan Gaasperdam. Na vaststelling van het bestemmingsplan Gaasperdam is door de eigenaren van de buitenplaats een verzoek ingediend dat niet paste binnen het bestemmingsplan Gaasperdam maar waartegen, vanuit de visie van het stadsdeel Zuidoost om het recreatieve karakter van het gebied te versterken, geen bezwaar bestond. Het ingediende verzoek is vervolgens mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan Bijlmerweide e.o.

Voor het voorstel van adressant om buitenplaats Reijgersbroeck op te nemen in het bestemmingsplan De 5G's bestaat nu geen aanleiding, aangezien er geen ontwikkelingen zijn voorzien die juridisch planologisch geregeld moeten worden of andere omstandigheden die van toepassing zijn en een

herziening van het planologisch regime vereisen. Bovendien ligt de buitenplaats ongeveer een kilometer verwijderd van de zuidgrens van het plangebied De 5G's en zou het opnieuw, zoals nu reeds het geval is, als een exclave aan een bestemmingsplangebied worden gevoegd, terwijl daar op dit moment geen aanleiding voor is. De keuze om Reijgersbroeck in het bestemmingsplan Bijlmerweide op te nemen was een tijdelijke oplossing. De komende jaren wordt in het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan Gaasperdam een bestemmingsplan Gaasperplas en omgeving opgesteld. Reijgersbroeck wordt daarin opgenomen.

3. Parkeerbalans is niet compleet

Adressant stelt het volgende:

De parkeerbalans voor het gehele gebied ontbreekt nog steeds. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor de Garstkamp is te laag (ca. 340 woningen en circa 50 parkeerplaatsen). Daar wordt in dit bestemmingsplan geen oplossing voor gegeven.

De parkeernorm voor de Droomzone is 1.2, namelijk parkeren op eigen terrein plus maximaal 5 parkeerplaatsen voor bezoekers langs de ventweg. Meer parkeerplaatsen zijn niet voorzien. Op basis daarvan is het plan goedgekeurd.

De parkeerbalans zoals opgenomen in het SpvE voor de Noordoostzijde is niet compleet en heeft geen betrekking op het gehele gebied. Daar kan dus niet naar verwezen worden.

De huidige parkeernorm voor Geerdinkhof van ruim 1 per woning wordt door dit bestemmingsplan fors negatief beïnvloed. Dat vinden we niet acceptabel. We verzoeken een volledige parkeerbalans op te stellen, gebaseerd op minimaal 1 parkeerplaats per woning. Geconstateerd zal dan worden dat het beslag dat Garstkamp mogelijk op de parkeerplaatsen langs de ventweg gaat leggen, al te weinig is en de bouw van een toren zeker onmogelijk maakt.

Beantwoording

De parkeernota Zuidoost (zoals opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan onder paragraaf 3.5 Stadsdeelbeleid) schrijft bij nieuwbouw een norm voor van 1 parkeerplaats per woning en voor bezoekers 0,2 parkeerplaats per woning. Dit is het geval als de parkeerruimte in de openbare ruimte wordt opgelost. Bij parkeren op eigen terrein geldt alleen de 0,2 parkeerplaats voor bezoekers in openbaar gebied (gebouwd of op straat).

Het ontwerpbestemmingsplan De 5G's is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan met één uit te werken bestemming Wonen. Ten behoeve van deze uit te werken bestemming is in de uitwerkingsregels bepaald dat voor de vaststelling van het uitwerkingsplan aangetoond dient te worden dat er voldoende parkeergelegenheid is. De grondslag voor de uit te werken bestemming is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Noordoostzijde Bijlmerdreef / 's-Gravendijkdreef (hierna: SpvE), dat door de deelraad Zuidoost op 24 juni 2008 is vastgesteld. In het SpvE is ten aanzien van parkeren opgenomen dat bij het bepalen van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen de normen uit de parkeernota Zuidoost gelden.

De parkeerbalans, die ten behoeve van het SpvE is opgesteld, heeft betrekking op de ontwikkelingen (i.c. maximaal 120 woningen) die zijn voorzien langs de Bijlmerdreef / 's-Gravendijkdreef. Een deel van deze voorziene woningen (namelijk 41) is komen te vervallen, dit betreft het deel ter plaatse van de parkeergarages Groenhoven en Gouden Leeuw. Het deel dat opgenomen is in het bestemmingsplan De 5G's, als uit te werken bestemming, betreft maximaal 80 woningen. In de parkeerbalans is aangegeven dat voor deze woningen 80 parkeerplaatsen nodig zijn in openbaar gebied.

Voor de zogenaamde Droomzone is op 29 juni 2010 het Uitwerkingsplan Noordoostzone Nieuw Grunder vastgesteld waarin is bepaald dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Het bezoekersparkeren is opgelost in de openbare ruimte, namelijk 0,2 parkeerplaats per woning aan de ventweg. Het bestemmingsplan De 5G's voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen ter plaatse van de zogenaamde Droomzone. Een toevoeging van parkeerplaatsen is hier dan ook niet aan de orde. De parkeernota Zuidoost heeft geen specifieke parkeernormen voor Garstkamp, een serviceflat met 348 seniorenwoningen, bepaald. Indien voor een functie geen specifieke norm is aangegeven, zijn de kencijfers van het CROW van toepassing. In het eerder genoemde SpvE is uitgegaan van de minimumnorm in een sterk stedelijke omgeving, namelijk 0,3 parkeerplaatsen per woning. In de openbare ruimte zijn 146 parkeerplaatsen aanwezig. Dit aantal wordt voldoende geacht voor de bewoners van Garstkamp.

De parkeernorm voor de maximaal 80 nieuw te realiseren woningen wordt naar aanleiding van deze zienswijze opgenomen in de uitwerkingregels. Voor de volledigheid is de parkeerbalans, op verzoek van adressant, toegevoegd aan het bestemmingsplan De 5G's waarbij de opmerking moet worden geplaatst dat, zoals in de inspraaknota reeds is beantwoord, de parkeerbalans vanwege het wegvallen van de 41 woningen nog iets gunstiger uitkomt.

4. De bestemming Wonen – uit te werken

Adressant brengt het volgende naar voren:

De reservering voor een woontoren bij de Garstkamp dient geschrapt te worden. We handhaven onze bezwaren: er is geen ruimtelijke onderbouwing, de parkeerbalans ontbreekt, en — expliciet op de inspraakavond aangegeven - er zijn totaal geen plannen. Net zoals de 41 woningen voor de parkeergarages voor Groenhoven en Gouden Leeuw, kan ook deze uitwerking geschrapt worden.

Beantwoording

Ten behoeve van de bestemming Wonen – uit te werken zijn diverse onderzoeken verricht die aantonen dat realisatie van 80 woningen past binnen de randvoorwaarden die door het relevante ruimtelijke beleid en sectoraal beleid wordt opgelegd. In het kader van dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar geluid, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie. Vervolgens zal bij de opstelling van het uitwerkingsplan de onderzoeken nader worden gespecificeerd conform de uitwerkingregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan De 5G's.

De toevoeging van woningen draagt bij aan de verwezenlijking van de forse woningbouwopgave die Amsterdam zich gesteld heeft zoals verwoord in de Structuurvisie Amsterdam 2014 en de regionale woonvisie. In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Noordoostzijde Bijlmerdreef / 's-Gravendijkdreef (hierna: SpvE) zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten weergegeven voor de bouw van de 80 woningen. De nieuwbouw van de Garstkamp zal een beeldbepalend gebouw worden op het scharnierpunt van de Bijlmerdreef en de 's-Gravendijkdreef. Na de vaststelling van het SpvE in 2008 heeft er geen aanvullende planvorming plaatsgehad waardoor het vastgestelde SpvE nog steeds uitgangspunt is voor de uit te werken bestemming. Pas bij het opstellen van het uitwerkingsplan zal het bouwplan concreter worden uitgewerkt en opnieuw ter inzage gelegd. Naar aanleiding van de inspraak op het SpvE is besloten om uit te gaan van een bouwhoogte van 33 meter in plaats van 40 meter. Deze maximale bouwhoogte van 33 meter is in het bestemmingsplan De 5G's overgenomen. Deze bouwhoogte is vergelijkbaar met de omliggende woontorens (Groenhoven en Gouden Leeuw).

Voor het aspect parkeren en de beschrijving van de parkeerbalans wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.

Het feit dat er geen concreet bouwplan is, is de reden dat de woningen in het bestemmingsplan zijn opgenomen als uit te werken bestemming. Het bestemmingsplan De 5G's voorziet niet bij recht in de mogelijkheid, ter plaatse van de gronden met de uit te werken bestemming, woningen te realiseren. Bij het onherroepelijk worden van een uitwerkingsplan wordt de planologische titel verschaft voor verlening van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen.

5. Bebouwingspercentage

Adressant stelt het volgende:

De onderbouw van het bebouwingspercentage 2% ontbreekt.

Beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze betreft het bebouwingspercentage binnen de bestemming Groen. Dit percentage is conform het vigerende bestemmingsplan overgenomen. De gronden met de bestemming Groen zijn in eigendom van de gemeente Amsterdam. De gemeente monitort op hoofdlijnen hoeveel er in de openbare ruimte wordt bijgebouwd. In de praktijk is de toevoeging van nutsvoorzieningen, speeltoestellen, afvalcontainers en straatmeubilair dusdanig klein dat nog geen sprake is van overschrijding van de 2%.

6. Bestemming van de scholen

Adressant brengt het volgende naar voren:

We zijn nog steeds van mening dat de bestemming van de scholen expliciet vastgesteld kan en moet worden als educatief. Noem het voortschrijdend inzicht.

Beantwoording

Ten behoeve van de eenduidigheid in de naamgeving en digitale verbeelding van bestemmingen is er een bindende lijst met hoofdgroepen van bestemmingen opgesteld. Als hoofdgroep van bestemming is educatief niet aangemerkt. Educatieve voorzieningen (i.c. onderwijs) is een functie die valt onder de hoofdgroep Maatschappelijk. Deze bestemming is wel aangemerkt en mag als zodanig worden gebruikt. Naast onderwijs (educatieve voorziening) vinden er in de scholen echter ook naschoolse activiteiten plaats, deze vallen eveneens onder de hoofdgroep Maatschappelijk maar niet binnen de functie educatievoorzieningen. Ook vindt de gemeente het belangrijk dat andere gebruikers zoals een toneelvereniging of een zangkoor de ruimten kunnen benutten of dat er een tijdelijk stembureau gevestigd kan worden. Dergelijke functies vallen onder de noemer maatschappelijk.

7. Nadere omschrijving bijbehorende bouwwerken

Adressant brengt het volgende naar voren:

Waarom wordt hier niet aangehaakt bij de regelgeving zoals die bij het ministerie te vinden is? De nu gegeven definitie is daar mee in tegenspraak. Daarenboven geldt dat het wenselijk is dat uitbreiding, niet

zijnde een volière, gemaximeerd wordt. Ook in het licht van het nieuwe beleid dat stadstuinen van belang zijn voor waterberging.

Beantwoording

Adressant doelt op de functie 'bijbehorende bouwwerken' bij de bestemming Wonen – 2. Hiermee worden de uitbreidingen van hoofdgebouwen bedoeld, al dan niet aangebouwd, die verbonden zijn met de aarde en voorzien van een dak. Bijbehorende bouwwerken zijn onder voorwaarden vergunningvrij. In het Besluit Omgevingsrecht (Bor) zijn de voorwaarden opgenomen waaraan een vergunningvrij 'bijbehorend bouwwerk' moet voldoen. In het bestemmingsplan De 5G's is binnen de bestemming Tuin – 2 bepaald dat het maximum bebouwingspercentage voor gebouwen niet meer dan 50% van de tuin mag bedragen. Hierbij wordt aangesloten aan wat reeds was opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Geerdinkhof en bij de eisen uit het Bor. In het bestemmingsplan De 5G's is eveneens opgenomen dat bijbehorende bouwwerken niet zijn toegestaan in voortuinen en in zijtuinen voor zover deze in een hoeksituatie langs openbaar toegankelijk gebied ligt. Dit betreft de hoekwoningen op de adressen Geerdinkhof 503-547, 559-567 en 296. In het bestemmingsplan De 5G's is de aanvullende regeling uit het bestemmingsplan Geerdinkhof dat bijbehorende bouwwerken niet zijn toegestaan in binnentuinen overgenomen.

8. Parkeergarages Gouden Leeuw en Groenhoven

Adressant stelt het volgende:

Wordt er in dit bestemmingsplan expliciet vastgelegd dat de parkeergarages van Gouden Leeuw en Groenhoven de komende 10 jaar niet gesloopt gaan worden?

Beantwoording

Nee, het bestemmingsplan legt vast dat voor de komende tien jaar de functie bebouwde parkeervoorzieningen' ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is toegestaan. Het bestemmingsplan verplicht deze functie niet. In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan De 5G's is aangegeven dat de gemeenteraad heeft besloten dat de garages tot tenminste 2023 behouden blijven.

9. Bouwhoogte patiobungalows

Adressant stelt het volgende:

Er zijn geen patiobungalows met een bouwhoogte van 4 meter in Geerdinkhof.

Beantwoording

De aanduiding van de maximale bouwhoogte ter plaatse van de patiowoningen wordt aangepast conform de huidige situatie.

10. Voor- en achtertuinen

In de herziening van het bestemmingsplan Geerdinkhof is ten aanzien van voortuin en achtererf alleen voor een bepaald type woning een en ander aangepast. Niet voor alle woningen. We verzoeken u dit voor alle typen woningen vast te leggen. En voor te leggen aan de bewoners.

Beantwoording

In de herziening van het bestemmingsplan Geerdinkhof is binnen de bestemming 'Tuinen' een regeling opgenomen die betrekking heeft op aan- en uitbouwen behorend bij het hoofdgebouw (i.c. woningen). Deze regeling is een beperking ten opzichte van het bestemmingsplan Geerdinkhof en houdt in dat aan- en uitbouwen niet zijn toegestaan in binnentuinen; aan de voorgevel van een woning aan- en uitbouwen slechts zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "aanbouwen toegestaan volgens artikel VII lid d. van de voorschriften" met dien verstande dat de maximum bouwhoogte 3 meter is; aan- en uitbouwen aan de zijgevel van de woning niet zijn toegestaan bij de woningen met de volgende huisnummers: Geerdinkhof 503-547, 559-567 en 296. Voor bergingen is in de herziening aangesloten bij wat vergunningsvrij is toegestaan. Daarnaast is voor een aantal woningen (de zogenaamde Van Stigt woningen) bepaald wat de oorspronkelijke achtergevel is. Vanwege de architectuur is het verschil tussen de achter- en zijgevel moeilijk te onderscheiden. Het onderscheid is aangegeven op een situatieschets die bij de herziening aan de regels is gevoegd. Deze schets zal in de toelichting van het bestemmingsplan De 5G's worden opgenomen.

In het bestemmingsplan De 5G's is bepaald dat aan- en uitbouwen in de voortuinen en binnentuinen niet zijn toegestaan. De bestaande bergingen en aan- en uitbouwen in voortuinen zijn opgenomen in de bestemming Wonen – 2, de bouwhoogte is aangegeven. De regeling voor aan- en uitbouwen in zijtuinen is overgenomen uit de herziening. Deze regeling is opgenomen omdat de ruimte tussen de bebouwing te krap is om hier aan- en uitbouwen toe te staan. Voor andere woningen geldt dit niet. Er is geen aanleiding om voor andere woningen een aanvullende regeling op te nemen.

11. Hoogbouweffect

We onderschrijven het antwoord niet. Er wordt nu een accent gelegd op hoogbouw, maar Geerdinkhof is een laagbouwwijk. De overgang van de hoogbouw van Gouden Leeuw en Groenhoven via de Garstkamp naar de laagbouw van Geerdinkhof, verdraagt een toren van tien hoog bij de Garstkamp niet.

Beantwoording

Adressant verwijst naar de inspraakreactie die ingaat op het hoogbouweffect van de toegestane bebouwing in de bestemming Wonen – uit te werken op de Ecologische Hoofstructuur (EHS). Het antwoord heeft daardoor betrekking op die reactie en niet op de relatie woontorens en de laagbouwwijk Geerdinkhof.

Sinds de verlaging van de Bijlmerdreef en 's-Gravendijkdreef functioneren deze wegen als stadstraten die aan weerszijden begeleid worden door ventwegen met daaraan parkeerplaatsen. Door de verlaging is ruimte ontstaan voor woningen die hun oriëntatie op deze wegen hebben. Ook de uitbreiding van de Garstkamp – de locatie waar de bestemming 'Wonen uit te werken' op rust – is georiënteerd op de dreef. De toegestane bouwhoogte is in lijn met de woonflats Groenhoven en Gouden Leeuw.

Geerdinkhof heeft deze oriëntatie niet. Tussen Geerdinkhof en de dreven bevindt zich de groene zone, waarbinnen de bestaande bebouwing van Garstkamp en de basisscholen zijn gesitueerd als overgangsgebied naar de lagere woonbebouwing van Geerdinkhof.

12. Parkeerbalans ontbreekt

We onderschrijven het antwoord niet. Er ontbreekt een parkeerbalans voor het hele gebied.

Beantwoording

Adressant verwijst naar de inspraakreactie waarin wordt verzocht de uit te werken bestemming te toetsen aan het parkeerbeleid van stadsdeel Zuidoost.

Zie voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze onder 3.

13. De zelfbouwwoningen aan de 's Gravendijkdreef/Bijlmerdreef

Het is juist mogelijk om bij een nieuw bestemmingsplan, zoals het onderhavige, de bestemming van gebieden te wijzigen. Dit past bij de recente ontwikkeling dat er geen belangstelling voor de bestemming voor dit gebied. Daar hoeft niet 10 jaar op gewacht te worden.

Beantwoording

Adressant verwijst naar de inspraakreactie waarin gevraagd wordt wat er gebeurt met de locatie van de 7 solowoningen als die niet verkocht worden.

Het doel van het bestemmingsplan De 5G's is niet om het uitwerkingsplan dat in 2010 is vastgesteld op dit moment te actualiseren. Zolang de kavels aan de Bijlmerdreef niet verkocht zijn, blijft de situatie, i.c. een groenstrook waar deels, ter plaatse van de bouwvlakken, de bestemming Wonen – 2 op rust, gehandhaafd. Inmiddels zijn vrijwel alle kavels in optie genomen.

14. Groene scheg

Aansluitend aan onze zienswijze ten aanzien van het begrip *landmark*, verzoeken we u aan te sluiten bij de Groene Scheg en de eisen die dat aan de bebouwde omgeving stelt. Meer bebouwing past dan niet.

Beantwoording

Adressant verwijst naar de inspraakreactie waarin gesteld wordt dat met het tekstgedeelte – in paragraaf 4.2 van de toelichting – “Gezien de bijzondere ligging van het gebied op de as van de Bijlmerdreef en de 's- Gravendijkdreef, is een hoogteaccent hier wenselijk” argwaan wordt gewekt en dergelijk jargon van architecten en stedenbouwkundigen moeiteloos wordt ingezet om een plan erdoor te drukken.

Ten aanzien van de groene scheg is in de Nota van Inspraak aangegeven dat de ligging in de nabijheid van een groene scheg beperkingen geeft. In de Structuurvisie Amsterdam 2040 is opgenomen dat bouwhoogten langs het open landschap zich tot 30 meter hoogte dienen te beperken. De toegestane bebouwing, met maximale bouwhoogte van 33 meter, gelegen binnen de bestemming Wonen - uit te werken, is niet in de eerste linie gelegen, maar sluit aan op de omliggende hoogteaccenten en is daarmee niet in strijd met de nabijheid van de groene scheg.

15. Dubbelbestemming Cultuurhistorie

Adressant verzoekt het volgende:

Ten aanzien van het advies om Geerdinkhof de dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie niet toe te kennen, verzoeken wij u dit te heroverwegen. We realiseren ons dat deze bestemming een beperkende factor kan zijn bij het toestaan van dakopbouwen. Echter, door de mogelijkheid om af te wijken van bouwregels (14.3) blijft het mogelijk om dakopbouwen toe te staan, passend bij de architectonische eenheden van Geerdinkhof.

Beantwoording

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft Monumenten & Archeologie geadviseerd voor zowel de woonflats Groenhoven en Gouden Leeuw als voor de laagbouwwijk Geerdinkhof een dubbelbestemming Cultuurhistorie (inclusief sloopvergunningstelsel) toe te kennen. Na overleg met M&A is besloten de woonflats Groenhoven en Gouden Leeuw als zodanig te bestemmen aangezien deze woonflats op de jong monumentenlijst staan en een procedure tot aanwijzing te zijner tijd zal volgen. Voor Geerdinkhof bestaat geen discussie dat het ensemble van geschakelde eengezinshuizen van grote (stedenbouwkundige) waarde is. Na overleg is besloten dat het vastleggen van de bebouwingsrooilijnen en het aangeven van de exacte (bestaande) bebouwingshoogten voldoende cultuurhistorische bescherming bieden. Het opnemen van een sloopvergunningstelsel is, vanwege de kosten die dit mee zich meebrengt voor bewoners voor aanvragen aanvraag omgevingsvergunning (sloop en bouw), niet in regels vastgelegd. Het bestemmingsplan biedt door het opnemen van de (huidige) maximale bouwhoogte en de bouwvlakken van de woningen op de verbeelding voldoende bescherming. M&A heeft verder aangegeven dat de groenvoorzieningen in de buurt voldoende geborgd zijn met de bestemming 'Groen'.

16. Actualisering plannen aan economische situatie

Adressant stelt het volgende:

We zijn het niet eens met het antwoord, nu het bestemmingsplan opnieuw voor 10 jaar wordt vastgesteld, is dit het moment om de onderleggers te actualiseren. En dus met name zowel de nog uit te werken gebieden (de toren bij de Garstkamp) als de nog niet in ontwikkeling genomen gebieden (de nog niet bebouwde groenstrook bij de scholen) te heroverwegen. Juist daarom zijn de termijnen verkort naar 10 jaar.

Beantwoording

Adressant verwijst naar de inspraakreactie waarin verzocht wordt de mogelijkheid tot uitbreiding van de Garstkamp (door middel van de bestemming Wonen – uit te werken) én de nog onbebouwde strook waar zelfbouwoningen zijn voorzien (Uitwerkingsplan Noordoostzone Nieuw Grunder) te actualiseren aan de nieuwe economische situatie i.c. uit het bestemmingsplan te halen.

Zoals reeds bij punt 4. is beantwoord, is de woningbouwopgave in Amsterdam groot. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Noordoostzijde Bijlmerdreef / 's-Gravendijkdreef is in 2008 vastgesteld, vervolgens hebben er vanwege de economische crisis nauwelijks bouwactiviteiten plaatsgevonden. Hoewel de ontwikkelingen, zoals voorzien in het SpvE, nog niet zijn gerealiseerd, zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten niet gewijzigd.

17. Regeling dubbele kavels zelfbouwoningen

Adressant stelt het volgende:

We constateren dat in artikel 11, lid 3, onderdeel b een storende tikfout staat waardoor de juridische betekenis wijzigt. Echter, veel belangrijker is dat voor deze bebouwingsvlakken geen absolute normen geformuleerd zijn; noch in de regels, noch in de verbeelding. De absolute omvang van het bebouwingsvlak is maximaal 104 m². We verzoeken u dit op te nemen in dit bestemmingsplan. Dit klemmt des te meer omdat de gemeente op dit moment geen toezicht heeft gehouden op de woningen die op dubbele kavels gebouwd worden. De indruk bestaat dat deze woningen groter zijn dan ca. 150 m².

Beantwoording

Adressant verwijst naar de regeling van de bestemming Wonen – 2. De regeling ten aanzien van de mogelijkheid twee kavels samen te voegen tot één is overgenomen uit het uitwerkingsplan Noordoostzone Nieuw Grunder dat in 2010 is vastgesteld. De bouwvlakken binnen de bestemming Wonen – 2 mogen tot 100% bebouwd worden. Bij een samenvoeging van twee kavels mag tot 75% van de oppervlakte van de samengevoegde bouwvlakken gebouwd worden. In het kavelpaspoort is een bebouwingsoppervlak van 104m^2 opgenomen voor een enkele kavel, in het geval van een dubbele kavel komt het bebouwingsoppervlak, bij maximaal 75% bebouwing, op ongeveer 150m^2 . Er is bij de dubbele kavels ook een vergunningsvrije uitbouw gerealiseerd. Daarmee komt het bebouwingsoppervlak hoger uit dan 150m^2 .

3. Wijzigingen

Aan het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter visie heeft gelegen zijn enkele wijzigingen aangebracht. Aanleiding voor de wijzigingen is onder meer de ontvangen zienswijze zoals in hoofdstuk 2 is opgenomen. In verband hiermee zijn er enkele aanpassingen aan de verbeelding (plankaart), de regels en de toelichting uitgevoerd.

Wijzigingen in de verbeelding:

- De maximale bouwhoogte ter plaatse van de patiowoningen is gewijzigd van 4 naar 3 meter conform de bestaande situatie.

Wijzigingen in de regels:

- De functie maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemming Maatschappelijk is gewijzigd in maatschappelijke dienstverlening, conform de definitie zoals opgenomen in artikel 1. Begrippen.
- De parkeernorm voor nieuwbouwwoningen wordt opgenomen in de uitwerkingregels (bestemming Wonen – uit te werken).

Wijzigingen in de plantoelichting:

- De situatieschets waarop de oorspronkelijke achtergevels van de Van Stigt woningen zijn bepaald, is toegevoegd aan paragraaf 2.3.2.
- De parkeerbalans is aan paragraaf 4.2 toegevoegd.