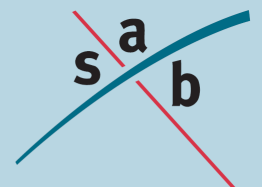


Nota Beantwoording Zienswijzen
Bestemmingsplan
Tuindorp Frankendael
Stadsdeel Oost
Gemeente Amsterdam

Datum: 10 november 2010
Projectnummer: 90553



In verband met de Wet Bescherming Persoonsgegevens zijn de NAW gegevens van insprekers in deze Nota geanonimiseerd. In de versie die ter inzage ligt op het stadsdeelkantoor zijn deze gegevens wel opgenomen; de nummers van de inspraakreacties corresponderen met deze versie.

INHOUD

1	Inleiding en samenvatting	3
2	Zienswijzen	5
3	Ambtshalve wijzigingen	22

1 Inleiding en samenvatting

In het kader van het bestemmingsplan Tuindorp Frankendael en overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) jo. afdeling 3.4. Algemene wet bestuursrecht (Awb), heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 25 juni 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 6 zienswijzen ingediend (zie onderstaande tabel voor een overzicht), welke allen binnen de termijn of voorafgaand aan de termijn zijn binnengekomen. Alle zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

No	Datum en registratie
1	14 juli 2010 (geregistreerd 16/7) – registratienummer 208168
2	30 juni 2010 (geregistreerd 19/7) – registratienummer nr. 208424
3	30 juli 2010 (geregistreerd 3/8) – registratienummer 210145
4	5 augustus 2010 (geregistreerd 5/8) – registratienummer 210465
5	4 augustus 2010 (geregistreerd 5/8) – registratienummer 210428
6	5 augustus (geregistreerd 5/8) – registratienummer 210505

In deze nota worden de zienswijzen samengevat weergegeven, van een beantwoording voorzien en wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding zijn om het bestemmingsplan aan te passen. Vervolgens worden de ambtshalve aanpassingen weergegeven.

De wijzigingen worden doorgevoerd ten opzichte van ontwerp bestemmingsplan. Aangezien de stadsdeelraad bevoegd orgaan is, stelt de stadsdeelraad dus het bestemmingsplan gewijzigd (gewijzigd t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan) vast. Om deze reden zijn de wijzigingen exact uitgeschreven in deze nota.

Samenvatting

Het belangrijkste punt zoals dat uit de zienswijzen naar voren komt zijn de bezwaren van enkele bewoners van de wijk, met name aan de Maxwellstraat, het Darwinplantsoen, de Pasteurstraat en de Lorentzlaan, betreffende de (massa van de) nieuwbouw van de “blokken I, J en K”. Enkele bewoners vragen om de plannen qua stedenbouwkundig volume aan te passen, of het plan geheel niet door te laten gaan.

De beantwoording van deze zienswijzen hangt samen met de vele belangen die afgewogen zijn en waarvan het Stedenbouwkundig Plan (SP, vastgesteld mei 2009) en voorliggend bestemmingsplan het positieve resultaat zijn. Door uitvoering te geven aan het SP kunnen enkele monumentale hoven in de wijk worden gerenoveerd en behouden blijven; wordt de woonkwaliteit van deze hoven en op sloop- en nieuwbouwlocaties verbeterd, wordt aan de volkshuisvestelijke doelstelling tot behoud van de woningen voldaan, en wordt de ruimtelijke kwaliteit van de wijk door ingrepen in groen en infrastructuur verbeterd. Het SP heeft een interactief proces doorlopen waarbij veel participatie is geweest van burgers en diverse deskundigen en partijen. Hierdoor is veel draagvlak voor het SP aanwezig, onder zowel bewoners als partijen zoals de woningcorporaties, het Bureau voor Monumentenzorg en Archeologie en RCE. Het

stadsdeel heeft daarbij ook de belangen van de huidige bewoners meegewogen. Daarom is er veel zorg besteed aan de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouw, worden hoge beeldkwaliteitseisen aan de nieuwbouw gesteld en is er een sociaal plan vastgesteld. Het is gezien de complexe opgave niet mogelijk met iedereen overeenstemming te bereiken, maar is er zoveel als mogelijk rekening gehouden met de diverse belangen. Onder de beantwoording van de zienswijzen wordt verder uitgelegd hoe de betreffende nieuwbouw past in de omgeving. Voorliggend bestemmingsplan houdt daarmee een ruimtelijke positieve ontwikkeling in. De zienswijzen geven voor zover deze betrekking hebben op het stedenbouwkundig programma aanleiding het plan op één punt aan te passen en heeft betrekking op de bouwhoogte van “blok I”).

Voor het overige zijn er enkele aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan; dit zijn vooral ‘kleine’ aanpassingen in toelichting, verbeelding en regels. Deze zijn redactioneel van aard dan wel bedoeld om het bestemmingsplan in goede overeenstemming te brengen met het SP.

2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Tuindorp Frankendael heeft vanaf 25 juni 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt; er zijn 6 zienswijzen ingediend.

1. 14 juli 2010 (geregistreerd 16 juli 2010; registratienummer 208168)

1.1 Inspreker maakt bezwaar tegen de erfbouwingsregeling voor de blokken A tot en met H (waarbij o.a. schuttingen niet zijn toegestaan), vooral vanwege het feit dat andere wet- en regelgeving het plaatsen van bouwwerken zoals schuttingen mogelijk maakt zonder vergunning. Volgens inspreker is het voorkomen van het plaatsen van schuttingen enkel te voorkomen als de gemeente naast de privégrens hagen in openbare grond plaatst en onderhoudt.

Beantwoording stadsdeel:

Vooropgesteld staat dat het bestemmingsplan regels moet opnemen over gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde alsmede het gebruik van gronden, zulks ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In de Wro noch in de Bro is geregeld dat het bestemmingsplan geen zaken zou mogen regelen die op basis van het Besluit Bouw Vergunningsvrije en Licht-bouwvergunningplichtige (BBLB) en per 1 oktober 2010 het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningsvrij zijn. Slechts is geregeld dat voor een bepaalde categorie bouwwerken de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan buiten werking worden gesteld. In onderhavig geval is daar overigens voor blok A t/m F geen sprake van, daar deze blokken zijn aangewezen als Monument in de zin van artikel 1 van de Monumentenwet (zie artikel 4 BLBB en vanaf 1 oktober 2010 bijlage 2, art. 5, lid 2 Bor). Met andere woorden het plaatsen van erfscheidingen e.d. tot bepaalde hoogte is in dit geval niet als vergunningsvrij aan te merken en tevens niet gewenst gelet op de geformuleerde beleidsdoelstellingen in het Stedenbouwkundig Plan. Voor blok G en H gelden dezelfde beleidsdoelstellingen als voor blok A t/m F, namelijk het vrijwaren van de voortuinen van bebouwing. Het bestemmingsplan is de juridische vertaling van dat beleid en er derhalve op ingericht. In het SP is aangegeven dat het planten van hagen op de erfgronden (0,50m) in de voortuinen uitvoering geeft aan de beleidsdoelstelling en dat voor zover de hagen grenzen aan het openbaar gebied en deel uitmaken van de buitenzijde van de hoven, deze worden onderhouden door het stadsdeel. Het maken van afspraken met de corporaties over dit aspect kan daarbij een aanvullende werking hebben. Voor het bestemmingsplantraject volstaat de juridische regeling zoals opgenomen in de planregels. De zienswijze leidt wat betreft dit punt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

1.2 Inspreker verzoekt voor blok M een maximale bouwhoogte op te nemen van 23 meter, zodat de geplande overkapping in het geheel mogelijk wordt.

Beantwoording stadsdeel:

Het realiseren van de overkapping op "blok M" (zie navolgende afbeelding) is ten tijde van het opstellen van zowel SP als ontwerp bestemmingsplan nog niet zeker. Dit hangt af van het definitieve bouwplan. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het stadsdeel wel de ruimte geboden de overkapping te realiseren voor zover deze zich bevindt op (boven) de gronden met de bestemming Tuin (de binnentuin van "blok M"). De eventuele overkapping maakt echter fysiek onderdeel uit van het gebouw en

steunt daar in feite op. De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte voor blok M (19 meter) is afgestemd op het aantal geplande bouwlagen en schiet gelet daarop tekort om ook in de overkapping te voorzien. De maximale bouwhoogte van “blok M”, voor zover betreffende de gronden met de bestemming GD-2, wordt gelet daarop bijgesteld naar 24 meter. Het stadsdeel wil echter niet de mogelijkheid geven een extra bouwlaag toe te voegen. De gekozen wijze van bestemmen is gelet op de zienswijze aangepast in die zin dat voor blok M (in de bestemming Gemengd-2) thans de hoogst mogelijke bouwhoogte wordt geregeld. Deze gaat uit van de hoogte van het gebouw rekening houdend met een eventuele overkapping, oftewel maximaal 24 meter. Om te voorkomen dat dit tot gevolg heeft dat een extra bouwlaag zou kunnen worden gerealiseerd wordt tevens geregeld dat het blok verplicht uit maximaal 6 bouwlagen mag bestaan. Doordat zowel een maximale bouwhoogte te regelen als het maximaal aantal bouwlagen, is het niet mogelijk een hoger gebouw te realiseren in de vorm van een extra bouwlaag ten opzichte van het Stedenbouwkundig Plan, maar is het tegelijk wel mogelijk eventueel een overkapping te realiseren. De zienswijze leidt wat betreft dit punt tot een aantal wijzigingen:

-verbeelding: voor blok M (gronden met de bestemming GD-2) wordt een maximale bouwhoogte opgenomen van 24 meter (zie afbeelding 1).



Maximale bouwhoogte
“blok M” (gronden met be-
stemming GD-2) wordt
24m

Afbeelding 1

-toelichting: in paragraaf 3.3.3 worden de volgende twee passages aangepast.

1. De hoogte bedraagt maximaal 19 meter. Het binnenterrein is voorzien van de bestemming Tuin en mag voorzien worden van een overkapping tot maximaal 24 meter. Deze zin wordt aangepast in:

“De bouwhoogte bedraagt maximaal 24 meter om een eventuele overkapping mogelijk te maken. Het gebouw mag uit maximaal 6 bouwlagen bestaan. Het binnenterrein is voorzien van de bestemming Tuin en mag tevens voorzien worden van een overkapping tot maximaal 24 meter”.

2. Het bouwvlak en de maximale bouwhoogte van de nieuwbouw worden met het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd. De maximale bouwhoogte bedraagt 19 meter. Deze zin wordt aangepast in:

“Het bouwvlak en de maximale bouwhoogte van de nieuwbouw worden met het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd. De maximale bouwhoogte bedraagt 24 meter. Het gebouw mag uit maximaal 6 bouwlagen bestaan”.

-regels:

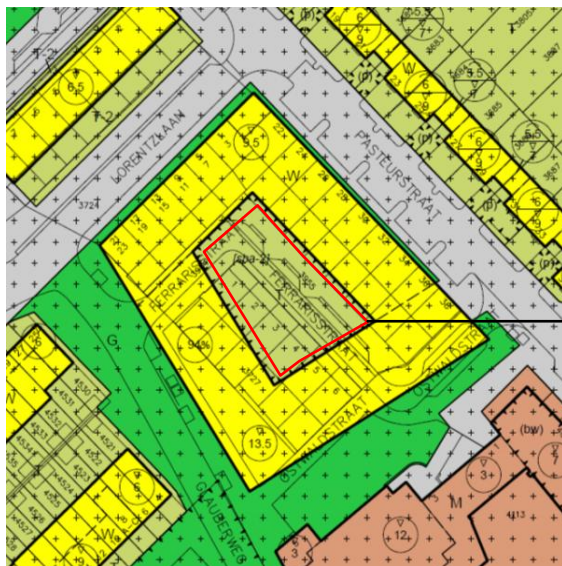
Artikel 6.2.1, sub c wordt verwijderd. Toegevoegd wordt een nieuw sublid (nieuw sublidnummer 6.2.1, sub h):

-het aantal bouwlagen bedraagt maximaal zes.

1.3 Ten aanzien van “blok I” merkt inspreker op dat geen rekening is gehouden met de aanleg van een half verdiepte parkeergarage; inspreker verzoekt op de verbeelding de aanduiding “pg” (in de bestemming Tuin) op te nemen zodat de parkeergarage mogelijk wordt.

Beantwoording stadsdeel:

De parkeerkelder zal mogelijk inderdaad voor een klein deel (maximaal ca. 3 meter) doolopen in de bestemming Tuin, alhoewel het exacte bouwplan nog niet bekend is: de aanduiding “pg” wordt opgenomen op de verbeelding (zie afbeelding 2). De zienswijze leidt dus wat betreft dit punt tot een wijziging: de aanduiding ‘pg’ wordt aangebracht in de bestemming Tuin tot maximaal 3 meter uit de binnengevel van “blok I”.



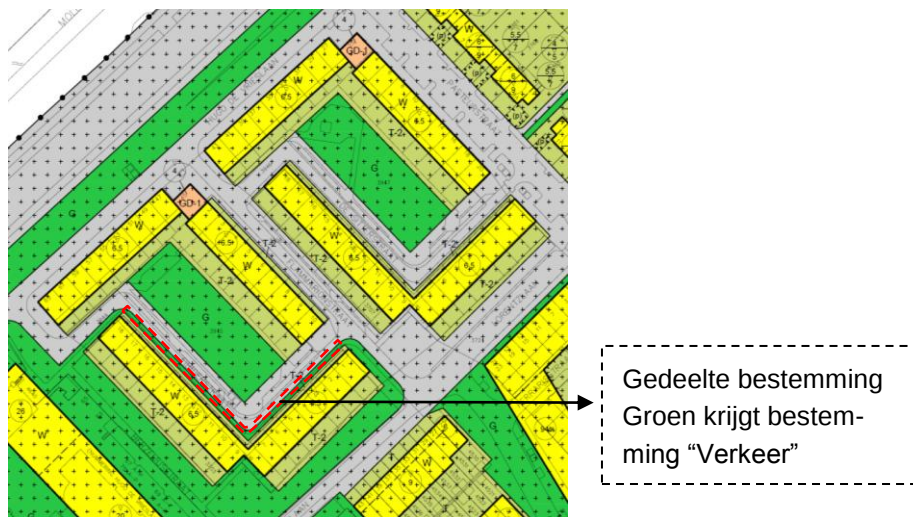
Toevoeging aanduiding
“pg” in de bestemming
Tuin tot 3 meter uit de
binnengevel

Afbeelding 2

1.4 Inspreker twijfelt aan de positionering van het bestemmingsvlak voor de woningblokken aan Fibigerstraat (de zuidelijke haak van blok G) en de Sitterstraat (zuidelijke haak blok H) correct zijn gelet op de nieuwbouwplannen en vraagt zich af waarom de strook aangrenzend aan de Fibigerstraat als Groen is bestemd.

Beantwoording stadsdeel:

Het bestemmingsvlak Wonen is getekend conform het tekenbestand van het Stedenbouwkundig Plan waarin de nieuwbouwplannen zijn vervat. Er is geen reden aan te nemen dat deze positionering niet correct is. De strook Groen voor zover grenzend aan de voortuinen van zuidelijke haak van blok G wordt gewijzigd in de bestemming “Verkeer” (zie afbeelding 3) overeenkomstig de wijze van bestemming bij “blok H”. Voor wat betreft het tweede deel van dit punt leidt de zienswijze derhalve tot een wijziging.



Afbeelding 3

1.5 Inspreker merkt op dat aan de voorzijde van het meest noordelijke blok aan de Pasteurstraat ("blok H") de voortuin ontbreekt.

Beantwoording stadsdeel:

Deze strook is ingetekend conform de visie en intentie van het Stedenbouwkundig Plan; de woningen sluiten hier direct aan op het openbaar gebied. De zienswijze leidt wat betreft dit punt niet tot een wijziging.

1.6 Inspreker vraagt zich af waarom de in- en uitrit naar de halfverdiepte parkeergarage niet is ingetekend.

Beantwoording stadsdeel:

Deze inrit is niet ingetekend omdat nog niet exact bekend is waar deze gerealiseerd wordt. Overigens is het binnen de bestemming "Groen" toegestaan een in- en uitrit te realiseren, zodat het bestemmingsplan de uitvoering van het plan niet in de weg staat. De zienswijze leidt wat betreft dit punt niet tot een wijziging.

1.7 Voorts vraagt inspreker zich waarom een gedeelte van de binnentuinen van de blokken "J,K en L" tot "Groen" zijn bestemd en of dit inhoudt dat de binnentuinen openbaar gebied worden en door het stadsdeel onderhouden en beheerd. Ook vraagt inspreker zich hoe in dat geval de scheiding tussen privé en openbaar eruit komt te zien.

Beantwoording stadsdeel:

De bestemming "Groen" regelt niet dat de gronden met die bestemming openbaar of privé zijn. Dergelijke zaken kunnen ook niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Met de wijze van bestemmen wordt slechts beoogd uitdrukking te geven aan de wijze waarop de gronden gebruikt mogen worden. Het onderscheid tussen "Tuin" en "Groen" uit zich vervolgens in de regels: binnen de bestemming Tuin mogen bijvoorbeeld bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd ten behoeve van de aansluitende woningen terwijl dit binnen de bestemming "Groen" niet is toegestaan. Ten overvloede: het is de bedoeling dat de binnentuin privé terrein wordt (eigendom corporatie), maar wel openbaar toegankelijk. De precieze wijze waarop de scheiding tussen "Groen" en "Tuin" in de praktijk bewerkstelligd zal worden is een kwestie van uitvoering waar het bestemmingsplan niet op toeziet. De zienswijze leidt wat betreft dit punt niet tot een wijziging.

1.8 Bij blok J ontbreekt bij de hoekwoning aan de Maxwellstraat de privé- tuin. Inspreker verzoekt deze in te tekenen, een en ander in lijn met blok L.

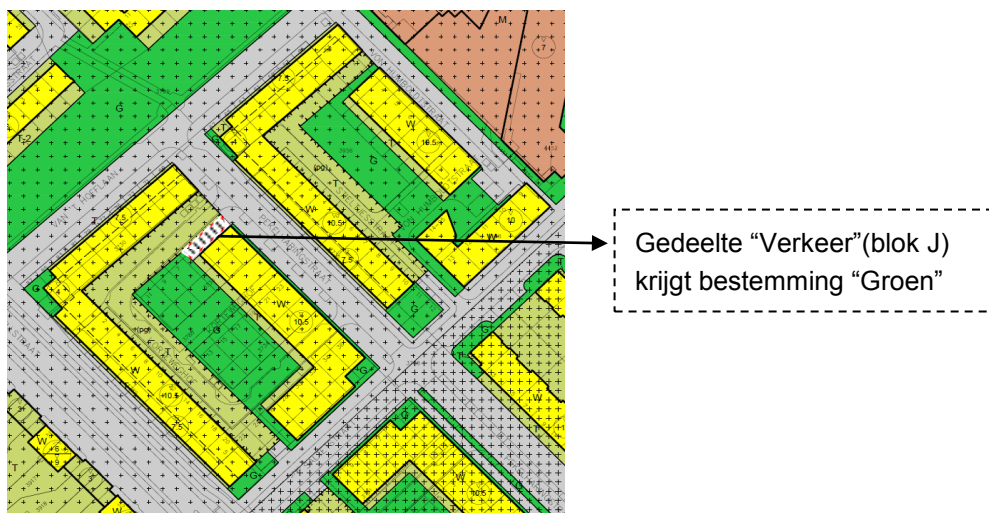
Beantwoording stadsdeel:

Het hoekperceel waar inspreker op doelt is ingetekend conform SP. Het hoekperceel maakt namelijk deel uit van de hoofdgroenstructuur van de wijk. De bestemming Groen is gelet daarop juist ingetekend. Inspreker verwijst naar blok L. Deze hoek is ingetekend met de bestemming Tuin hetgeen niet overeenkomstig SP is; deze wordt (ambtshalve) gewijzigd. Zie onder “ambtshalve wijzigingen”. De zienswijze leidt wat betreft dit punt niet tot een wijziging (er is wel een ambtshalve wijziging).

1.9 Een gedeelte van de binnentuin t.h.v. de Pekelharingstraat (blok J) is bestemd als Verkeer. Inspreker vraagt zich af of dit niet de bestemming Groen moet zijn, in lijn met blok L.

Beantwoording stadsdeel:

De gronden waar inspreker op doelt vallen inderdaad binnen de hoofdgroenstructuur zoals opgenomen in het SP; de verbeelding van het bestemmingsplan wordt overeenkomstig de opmerking van inspreker en het SP aangepast (zie afbeelding 4). De zienswijze leidt wat dit betreft dit punt derhalve tot een wijziging in de verbeelding.

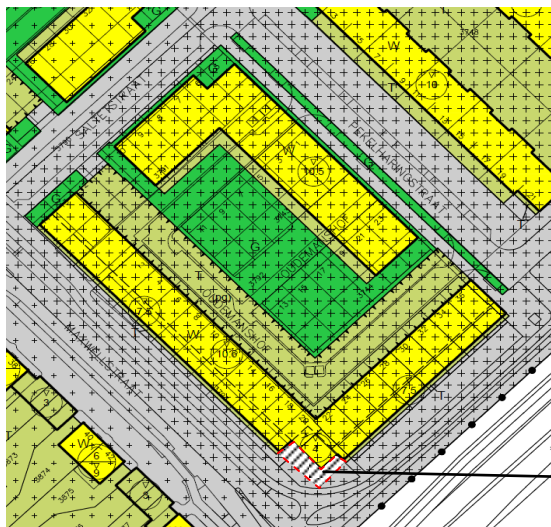


Afbeelding 4

1.10 Bij de hoekwoning aan de Kruislaan (blok K) ontbreekt het groen en de privé- tuin. Inspreker verzoekt deze op te nemen (te bestemmen op de verbeelding).

Beantwoording stadsdeel:

De gronden waar inspreker op doelt vallen binnen de hoofdgroenstructuur zoals opgenomen in het SP; in een voortuin wordt in het SP niet voorzien. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast conform afbeelding 5. De zienswijze leidt wat betreft dit punt tot een wijziging van de verbeelding.



Gedeelte "Verkeer"
(blok K) krijgt bestem-
ming "Groen"

Afbeelding 5

2. 30 juni 2010 (geregistreerd 19 juli 2010, registratienummer 208424)

2.1. Insprekers zijn het niet eens met het SP, in het bijzonder treft hun bezwaar de massaliteit van het geprojecteerde blok "I" in relatie tot (met name) de woningen 19 t/m 35 van de Pasteurstraat.

Beantwoording stadsdeel:

Om een aantal problemen en opgaven in de wijk Tuindorp Frankendael aan te pakken zijn vele belangen afgewogen. Het Stedenbouwkundig Plan (SP, vastgesteld mei 2009) en voorliggend bestemmingsplan zijn daarvan het positieve resultaat. Door uitvoering te geven aan het SP kunnen enkele monumentale hoven in de wijk worden gerenoveerd en behouden; wordt de woonkwaliteit van deze hoven en op sloop- en nieuwbouwlocaties verbeterd, wordt aan de volkshuisvestelijke doelstelling tot behoud van de woningen voldaan, en wordt de ruimtelijke kwaliteit van de wijk door ingrepen in groen en infrastructuur verbeterd. Het SP heeft een interactief proces doorlopen waarbij veel participatie is geweest van burgers en diverse deskundigen en partijen. Hierdoor is veel draagvlak voor het SP aanwezig, onder zowel bewoners als partijen als woningcorporaties, het Bureau voor Monumentenzorg en Archeologie en RCE. Het stadsdeel heeft daarbij ook de belangen van de huidige bewoners meegewogen. Daarom is er veel zorg besteed aan de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouw (inclusief blok I), worden hoge beeldkwaliteitseisen aan de nieuwbouw gesteld en is er een sociaal plan vastgesteld. Over "blok I" is naar aanleiding van de raadsbehandeling van het Stedenbouwkundig Plan (SP) Jeruzalem apart overleg gevoerd met bewoners van de Pasteurstraat. "Blok I" volgt qua opzet de karakteristieke hovenbebouwing (hakenstructuur) en zal een modernistische, lichte uitstraling met een tuindorp karakter krijgen. Dit is een continuering van het huidige beeld (maar met een groter volume). De lage kant van "blok I" (de zijde met een hoogte tot maximaal 9,5 meter) is, rekening houdend met de belangen van de bewoners van de Pasteurstraat, geprojecteerd langs de Pasteurstraat. Deze aanpassing ten opzichte van de eerdere plannen is verwerkt in het vastgestelde SP Jeruzalem naar aanleiding van reacties van de bewoners van Pasteurstraat op het concept SP. In de gesprekken met de bewoners naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan is afgesproken dat er bij invulling van "blok I" op de bovenste verdieping een set-back (verdieping die deels terug ligt) aan de Pasteurstraat gerealiseerd zal worden.

De wat hogere zijde grenst alleen met het uiteinde aan de Pasteurstraat. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 13,5 meter is opgenomen om te kunnen voorzien in maximaal vier bouwlagen. Dit is een verruiming ten opzichte van het SP om de ontwikkelende corporatie iets meer speelruimte te geven het gewenste programma te kunnen realiseren. Deze hoogte is bovendien stedenbouwkundig acceptabel.

Lopende de bestemmingsplanprocedure heeft overleg plaatsgevonden met de omwonenden en is het definitieve ontwerp steeds duidelijker en gedetailleerder geworden, daarmee rekening houdend met de omwonenden. Het huidige ontwerp gaat uit van maximaal 3 bouwlagen. Om tegemoet te komen aan de zienswijze (deze, en die onder 3 en 6) van de bewoners van de Pasteurstraat (die grotendeels de bouwhoogte van blok I betreffen) alsmede naar aanleiding van het gevoerde overleg met de omwonenden wordt daarom de mogelijkheid voor vier bouwlagen niet meer opgenomen in het definitieve bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte wordt aangepast naar 10,5 meter (drie bouwlagen plus een half verdiepte parkeerkelder).

Het “nieuwbouwblok I” past gelet hierop daarmee qua situering, omvang en afstand tot de eengezinswoningen aan de Pasteurstraat in het gebied. Voorliggend bestemmingsplan houdt gelet op de vele positieve aspecten een ruimtelijke positieve ontwikkeling in. In de belangenafweging leidt de zienswijze leidt wel tot een aanpassing: op de verbeelding wordt de bouwhoogte van de westelijke haak van blok I aangepast van 13,5 naar 10,5 meter: in de relevante passages in de toelichting wordt dit tevens aangepast.

2.2. Insprekers voeren aan dat de nota inspraak en overleg enige onjuistheden bevat omtrent de bouwperiode van de eengezinswoningen aan de Pasteurstraat. Uit de keuze voor een hakenverkaveling blijkt volgens insprekers dat geen rekening gehouden is met de bouwstijl en stedenbouwkundige opzet van de woningen aan de Pasteurstraat maar enkel met de “interne” kant van de wijk (waar de hakenverkavelingen vaker voorkomen).

Beantwoording stadsdeel:

De woningen aan de Pasteurstraat zijn in het bestemmingsplan typologisch ingedeeld bij de zone Middenweg die grotendeels voor de Tweede Wereldoorlog is ontwikkeld. Voor een deel van de eengezinswoningen aan de Pasteurstraat geldt evenwel dat deze wat later zijn gerealiseerd, namelijk in de jaren vijftig van de 20^e eeuw. Typologisch horen de eengezinswoningen wel degelijk bij de traditionele bouwtraditie, veelal bestaande uit 2 of 3 bouwlagen plus kap), maar, zoals insprekers terecht opmerken, is een deel van de eengezinswoningen aan de Pasteurstraat dus wat later gerealiseerd. De nota inspraak en overleg is daar niet geheel duidelijk in en wordt aangepast met inachtneming van bovenstaande. De zienswijze leidt wat dit betreft punt tot een wijziging (in de nota inspraak en overleg). De beantwoording onder 37.2. wordt als gevolg aangepast:

De zin

“De bebouwing aan de oostzijde van de Pasteurstraat is van een eerdere periode (eind 19^e, begin 20^e eeuw) en behelst een meer traditionele bouwstijl bestaande uit twee bouwlagen plus kap”.

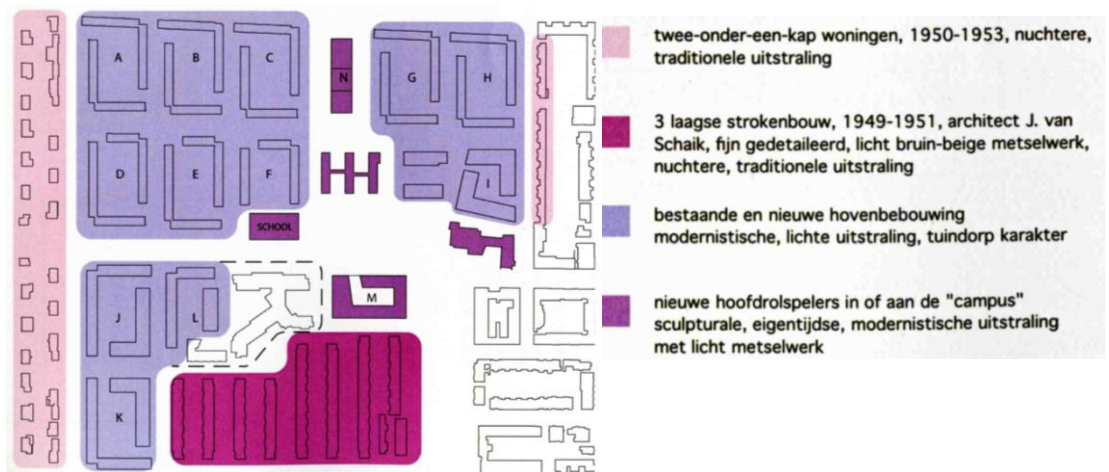
wordt aangepast in:

“De eengezinswoningen aan de Pasteurstraat zijn deels gebouwd in de jaren vijftig van de 20^e eeuw maar volgen wel de traditionele bouw en verkaveling van begin 20^e eeuw, veelal bestaande uit twee bouwlagen plus kap”.

Er is wat betreft blok I aansluiting gezocht bij de hakenverkaveling zoals die elders voorkomt in de wijk en niet bij de meer traditionele verkaveling van de Pasteurstraat. Rekening is gehouden met de woningen aan de Pasteurstraat c.q. het straat- en bebouwingsbeeld. De maximale bouwhoogte van de noordelijke haak (die met de lange

zijde grenst aan de Pasteurstraat) lager dan de 'zuidelijke haak', vanwege de ertegen over gelegen woningen. De zuidelijke haak wordt iets hoger, maar grenst alleen met het uiteinde aan de Pasteurstraat.

In de wijk Tuindorp Frankendael komt het op meerdere plaatsen voor dat verschillende architectuur of stedenbouw naast elkaar bestaat. Een en ander blijkt ook uit de beschrijving van de opbouw en ontstaansgeschiedenis van de wijk in de toelichting van het bestemmingsplan en het SP (zie bijv. afbeelding 6). In Tuindorp Frankendael zijn het de architectonische kwaliteit van de individuele gebouwen, de stedenbouwkundige inpassing en de verbindende groene ruimtes waardoor de stijlen toch niet conflicteren. Ook in de nieuwe situatie wordt de nodige aandacht geschonken aan de te realiseren architectonische kwaliteit van "blok I" (onder het hoofdstuk beeldkwaliteit in het SP), de stedenbouwkundige inpassing alsmede de groene / openbare ruimtes. "Blok I" is stedenbouwkundig goed inpasbaar; de zienswijze leidt wat betreft dit punt niet tot een wijziging.



Afbeelding 6. Bron: SP

2.3. Een passage in de Nota inspraak en overleg t.a.v. dat daar waar bomen te dicht op de bebouwing staat deze worden gekapt, verontrust de insprekers, daar zij ervoor vrezen dat de nieuwbouwlocatie dicht bij de eengezinswoningen aan de Pasteurstraat kan komen.

Beantwoording stadsdeel:

De bebouwingscontouren van "blok I" zijn exact vastgelegd door de wijze van bestemmen. Het nieuwe gebouw zal binnen het bouwvlak met de bestemming "Wonen" zoals afgebeeld op de verbeelding gerealiseerd moeten worden. De projectie van dit bouwvlak is een rechtstreekse vertaling van het SP en biedt dus niet meer ruimte het gebouw in welke richting dan ook te verplaatsen. De zienswijze leidt wat betreft dit punt niet tot een wijziging.

2.4. Insprekers vragen zich af of de doelstelling voldoende woningen te realiseren niet elders in de wijk opgelost kan worden, bijvoorbeeld door middel van hoogbouw aan de Hugo de Vrieslaan of de Maxwellstraat. Deze locaties zouden gunstiger zijn i.v.m. overlast voor derden.

Beantwoording stadsdeel:

Het SP is een vertaling van meerdere belangen die afgewogen zijn. Het -positieve- resultaat is onder meer dat de monumentale hoven kunnen worden gerenoveerd en

deels ontduplexen kunnen worden. Op andere plaatsen, zoals ter plaatse van "blok I", is sloop en nieuwbouw noodzakelijk, waarbij in de nieuwe verkaveling zoveel mogelijk het historische concept van de hakenverkaveling wordt gevolgd. De opgave voor nieuwe woningen wordt verdeeld over de diverse nieuwbouwlocaties: zowel aan de Maxwellstraat ("blok J en K") als aan de Hugo de Vrieslaan ("blok N") worden dus (wel degelijk) grotere en hogere stedenbouwkundige massa's gerealiseerd dan in de huidige situatie. Door het programma te verdelen over de wijk ontstaat een evenwichtige stedenbouwkundige opbouw. De zienswijze leidt wat betreft punt niet tot een wijziging.

3. 30 juli 2010 (geregistreerd 03 augustus 2010, registratienummer nr. 210145)

3.1 Inspreker herhaalt zijn / haar bezwaren zoals geuit in de inspraakreactie van 30 januari 2010 daar de beantwoording van die reactie niet ingaat op de specifieke door inspreker genoemde situatie, maar constant verwezen wordt naar het algemeen belang of algemene studies.

Beantwoording stadsdeel:

In de beantwoording van de inspraakreactie heeft het stadsdeel het algemeen kader geschetst waaronder het stedenbouwkundig plan tot stand is gekomen. Het stadsdeel heeft een belangenafweging gemaakt. Daarbij is van belang hoe de wens tot renovatie en behoud van het tuindorp Frankendael zich verhoudt tot belangen van de huidige bewoners. Conclusie is dat op een aantal plaatsen sloop en nieuwbouw noodzakelijk is. Bij het ontwerp van die nieuwbouw is een goede stedenbouwkundige inpassing in relatie tot de omgeving voorwaarde. De belangenafweging vindt in beginsel op dat schaalniveau plaats (blokniveau). Geconcludeerd is dat de stedenbouwkundige massa's van de "blokken I en N" stedenbouwkundig gezien inpasbaar zijn in relatie tot bijvoorbeeld de woningen aan de Lorentzlaan, waar de woning van inspreker ook staat. De beantwoording op stedenbouwkundig niveau vindt dus "algemeen", op blokniveau plaats. Voor wat betreft de Lorentzlaan no. 31 is onderzoek gedaan naar uitzicht, privacy en bezonning. Voor een volledig overzicht kan onder meer verwezen worden naar de bezonningsstudie, die bij de stukken van het bestemmingsplan ter inzage ligt. De schaduweffecten worden minimaal geacht. Van een aantasting van uitzicht en privacy is geen sprake.

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 13,5 meter voor de hoge zijde is opgenomen om te kunnen voorzien in maximaal vier bouwlagen. Dit is een verruiming ten opzichte van het SP om de ontwikkelende corporatie iets meer speelruimte te geven het gewenste programma te kunnen realiseren. Deze hoogte is bovendien stedenbouwkundig acceptabel.

Lopende de bestemmingsplanprocedure heeft overleg plaatsgevonden met de omwonenden en is het definitieve ontwerp steeds duidelijker en gedetailleerder geworden, daarmee rekening houdend met de omwonenden. Het huidige ontwerp gaat uit van maximaal 3 bouwlagen. Om tegemoet te komen aan de zienswijze (deze, en die onder 2 en 6) van enkele omwonenden (die grotendeels de bouwhoogte van blok I betreffen) alsmede naar aanleiding van het gevoerde overleg met de omwonenden wordt daarom de mogelijkheid voor vier bouwlagen niet meer opgenomen in het definitieve bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte wordt aangepast naar 10,5 meter (drie bouwlagen plus een half verdiepte parkeerkelder).

Het "nieuwbouwblok I" past gelet hierop daarmee qua situering, omvang en afstand tot de eengezinswoningen aan de Pasteurstraat, in het gebied. Voorliggend bestemmingsplan houdt gelet op de vele positieve aspecten een ruimtelijke positieve ontwik-

keling in. In de belangenafweging leidt de zienswijze leidt wel tot een aanpassing: op de verbeelding wordt de bouwhoogte van de westelijke haak van blok I aangepast van 13,5 naar 10,5 meter: in de relevante passages in de toelichting wordt dit tevens aangepast.

De zienswijze leidt gelet op bovenstaande wel tot een wijziging in het bestemmingsplan.

4. 05 augustus 2010 (geregistreerd 05 augustus 2010, registratienummer nr. 210465)

4.1 Insprekers kunnen zich niet vinden in de bouwmassa van de nieuwbouw, met name zoals die geprojecteerd is langs de Maxwellstraat / Darwinplantsoen. Het gaat de insprekers om de hoogte (10,5m) in relatie tot de omgeving en in relatie tot hetgeen nu aanwezig is, alsmede om het feit dat de “blokken J en K” drie meter naar voren komen (opschuiven in de richting van de Maxwellstraat) ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor wordt uitzicht van de bewoners aan de Maxwellstraat / Darwinplantsoen beperkt. Insprekers vragen zich af waarom de hoogte niet beperkt kan worden tot twee bouwlagen, in lijn met de hoogte van de huizen aan de andere kant van de Maxwellstraat.

Beantwoording stadsdeel:

Om een aantal problemen en opgaven in de wijk Tuindorp Frankendael aan te pakken zijn vele belangen afgewogen. Het Stedenbouwkundig Plan (SP, vastgesteld mei 2009) en voorliggend bestemmingsplan zijn daarvan het positieve resultaat. Door uitvoering te geven aan het SP kunnen enkele monumentale hoven in de wijk worden gerenoveerd en behouden; wordt de woonkwaliteit van deze hoven en op sloop- en nieuwbouwlocaties verbeterd, wordt aan de volkshuisvestelijke doelstelling tot behoud van de woningen voldaan, en wordt de ruimtelijke kwaliteit van de wijk door ingrepen in groen en infrastructuur verbeterd. Het SP heeft een interactief proces doorlopen waarbij veel participatie is geweest van burgers en diverse deskundigen en partijen. Hierdoor is veel draagvlak voor het SP aanwezig, onder zowel bewoners als partijen als woningcorporaties, het Bureau voor Monumentenzorg en Archeologie en RCE. Het stadsdeel heeft daarbij ook de belangen van de huidige bewoners meegewogen. Daarom is er veel zorg besteed aan de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouw (inclusief blokken J en K), worden hoge beeldkwaliteitseisen aan de nieuwbouw gesteld en is er een sociaal plan vastgesteld. De blokken “J en K” volgen qua opzet de hovenbebouwing (in een hakenstructuur) en zal een modernistische, lichte uitstraling met een tuindorp karakter krijgen. Hiermee wordt het voor de wijk zo karakteristieke beeld van de hakenverkaveling nog verder versterkt. De derde bouwlaag van de hoven voor zover gelegen aan de Maxwellstraat worden als een ‘setback’ uitgevoerd en komen daarmee wat teruggelegen te liggen ten opzichte van de straat. Direct aan de straatzijde is de hoogte maximaal 7,5 meter, hetgeen nauwelijks afwijkt van de huidige situatie. Bovendien kent de Maxwellstraat een behoorlijk breed profiel (ca 26 meter). Het uitzicht van bewoners wordt om bovenstaande redenen ook niet of nauwelijks minder. De beide blokken zijn daarom stedenbouwkundig goed inpasbaar. Voorliggend bestemmingsplan behelst daardoor - alsmede gelet op de vele positieve aspecten - een ruimtelijke positieve ontwikkeling. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

4.2 Insprekers stellen vervolgens dat als gevolg van de nieuwbouw de geluidoverlast zal toenemen en de luchtkwaliteit zal afnemen, beide als gevolg van extra verkeer.

Beantwoording stadsdeel:

De herontwikkeling betreft de gehele wijk Tuindorp en niet alleen de Maxwellstraat. Over de gehele wijk bezien blijft het aantal woningen ongeveer gelijk, hetgeen inhoudt dat het aantal verkeersbewegingen niet in grote mate zal toenemen. Het realiseren van een Brede School genereert wel extra verkeersbewegingen. Om de effecten daarvan op de luchtkwaliteit te onderzoeken heeft het stadsdeel een notitie laten schrijven waarin getoetst is aan de wet- en regelgeving op het gebied van Luchtkwaliteit. Eén van de elementen in de wetgeving is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan een verslechtering van de luchtkwaliteit niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De conclusie in de notitie is dat dit project ruimschoots onder de NIBM grens blijft. Een goed woon- en leefklimaat wat betreft luchtkwaliteit is daarmee gegarandeerd, ook na reconstructie van de wijk.

Ten aanzien van het aspect geluid geldt (eveneens) dat het aantal woningen in de wijk als geheel ongeveer gelijk blijft en daarmee het aantal verkeersbewegingen niet in grote mate zal toenemen. Ter plaatse van de blokken J en K neemt het aantal woningen zelfs af ten opzichte van de huidige situatie. Ook het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van de Brede School is zodanig gering dat daar geen geluidoverlast van verwacht wordt. Het wegverkeerslawaai dat ondervonden wordt kan vergeleken worden met de grenswaarden zoals die gesteld worden in de Wet geluidhinder. Een geluidbelasting van 48 dB is daarbij toelaatbaar, een geluidbelasting van boven de 63 dB is niet toelaatbaar en tussen de 48 en 63 onder voorwaarden. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op bestaande situaties. Echter in dit geval worden op meerdere locaties nieuwe woningen gepland en in het kader daarvan is door het stadsdeel akoestisch onderzoek gedaan op basis van de Wet geluidhinder. De conclusie in dit akoestisch onderzoek is dat ter plaatse van de nieuwbouw van bijvoorbeeld de "blokken J en K" (beide gelegen aan de Maxwellstraat) de 53 dB nergens wordt overschreden. In lijn met deze conclusie is de conclusie dat de geluidbelasting van bestaande woningen aan de Maxwellstraat daar niet in grote mate van zal afwijken. Gelet daarop is een aanvaardbaar klimaat aanwezig op het gebied van geluid, ook na reconstructie. De zienswijze is gelet op bovenstaande niet gegrond en leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

4.3 De invloed van de parkeerkelders op de grondwaterstand noemen de insprekers risicovol; de mogelijk gevolgen en mitigerende maatregelen voor de huizen aan de Maxwellstraat en het Darwinplantsoen zijn niet onderzocht dan wel benoemd.

Beantwoording stadsdeel:

De gevolgen van de parkeergarages op de grondwaterstand zijn wel degelijk onderzocht. Het Ingenieursbureau Amsterdam (IBA) heeft een geohydrologische verkenning en een grondwatertoets opgesteld. De resultaten zijn verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.5.2 en 4.5.3). Uit het onderzoek blijkt dat de grondwaterstroming in het freatisch pakket volledig geblokkeerd wordt door de garage: het grondwater kan niet meer onder de constructie doorstromen, maar moet om de garage heen. Dit kan enerzijds een opstuwend effect hebben op het grondwaterpeil, maar tevens leiden tot een daling van de grondwaterstand op andere plaatsen in

het projectgebied omdat de toevoer is geblokkeerd. Onderzocht is of de gemeentelijke ontwateringsnorm zoals vastgelegd in de Nota Grondwater Amsterdam gehaald wordt. Duidelijk is dat in het gebied niet overal de ontwateringsnorm van tenminste 0,5 meter wordt gehaald: dit geldt ook voor de “blokken J en K” die grenzen aan de Maxwellstraat. Voor voornoemde blokken dienen dus mitigerende maatregelen genomen te worden. Conclusie: er dienen maatregelen te worden genomen de ontwateringsnorm te halen. Het stadsdeel zal de benodigde maatregelen nemen dan wel erop toezien dat ze genomen worden. Daarmee zijn ook de belangen van de bewoners aan de Maxwellstraat en het Darwinplantsoen veilig gesteld.

4.4 Insprekers vragen zich af waarom het programma niet elders gerealiseerd kan worden, bijvoorbeeld aan de Hugo de Vrieslaan.

Beantwoording stadsdeel:

Het SP is een vertaling van meerdere belangen die afgewogen zijn. Het –positieve- resultaat is onder meer dat de monumentale hoven kunnen worden gerenoveerd en deels ontduplext kunnen worden. Op andere plaatsen, zoals ter plaatse van “blok I”, is sloop en nieuwbouw noodzakelijk, waarbij in de nieuwe verkaveling zoveel mogelijk het historische concept van de hakenverkaveling wordt gevolgd. De opgave voor nieuwe woningen wordt verdeeld over de diverse nieuwbouwlocaties: zowel aan de Maxwellstraat (“blok J en K”) als aan de Hugo de Vrieslaan (“blok N”) worden dus (wel degelijk) grotere en hogere stedenbouwkundige massa’s gerealiseerd dan in de huidige situatie. Door het programma te verdelen over de wijk ontstaat een evenwichtige stedenbouwkundige opbouw. De zienswijze leidt wat betreft punt niet tot een wijziging.

4.5 Tot slot vrezen insprekers voor financiële schade en merken zij op dat het aantal tegenstanders groter is dan bijgevoegde handtekeningenlijst doet vermoeden daar een deel op vakantie is ten tijde van de termijn van terinzagelegging.

Beantwoording stadsdeel:

De opmerking over het moment van terinzagelegging in of omstreeks de vakantieperiode kan het stadsdeel wel volgen. Het stadsdeel realiseert zich derhalve dat bijgevoegde handtekeningenlijst uitgebreider had kunnen zijn.

In een planschaderisico analyse “Jeruzalem” van 23 april 2010 is een analyse gemaakt naar de gevolgen van het SP wanneer deze doorvertaald zou worden naar een bestemmingsplan en de eventuele planschade die daaruit voortvloeit op basis van artikel 6.1 Wro. Op grond van deze analyse wordt de conclusie getrokken dat het aspect planschade de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg staat. Voor insprekers houdt dit in dat eventuele planschade zoals die voortvloeit uit dit bestemmingsplan geclaimd kan worden bij het stadsdeel nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor het bestemmingsplan leidt de zienswijze echter niet tot een wijziging.

5. 04 augustus 2010 (geregistreerd 05 augustus 2010, registratienummer nr. 210428)

5.1. Inspreker verheugt zich over het gegeven dat het aantal parkeerplaatsen in de wijk na reconstructie gelijk blijft, echter bezorgt zich erover, dat in de directe omgeving van de Koningskerk het aantal parkeerplaatsen afneemt (zo mag aan de Van 't Hof-

flaan nog maar aan één kant geparkeerd worden; aan de Glauberweg en Oswaldstraat kan helemaal niet meer geparkeerd worden).

Beantwoording stadsdeel:

De parkeercapaciteit van het Robert Kochplantsoen en de Pasteurstraat blijft ongewijzigd (150 plaatsen); ook aan de Van 't Hofflaan blijft parkeercapaciteit aanwezig. Bovendien zullen de openbare parkeerplaatsen minder gebruikt worden door de (toekomstige) bewoners van het merendeel van de nieuwbouwblokken (waaronder "blok I" aan de Pasteurstraat), daar deze over een parkeergarage gaan beschikken en (alsdan) geen parkeervergunning krijgen. De verwachting van het stadsdeel is gelet op bovenstaande dat bezoekers van de Koningskerk ook in de toekomstige situatie hun auto goed kwijt kunnen in de nabijheid van de kerk. De zienswijze leidt niet tot een wijziging in het bestemmingsplan.

5.2. De kerk wil dat de toegang tot de kerk via de Oswaldstraat in de toekomst gegarandeerd blijft en dat de invalide parkeerplaatsen aan Oswaldstraat en de Van 't Hofflaan gehandhaafd blijven.

Beantwoording stadsdeel:

Dit blijft ook in de toekomst mogelijk, door de aanpassing van de groenstrook ten noorden van kerk (ingang Oswaldstraat) te wijzigen in de bestemming "Verkeer". Zie afbeelding 7. De zienswijze leidt wat dit betreft dit punt derhalve tot een aanpassing. Ambtshalve wordt opgemerkt dat een groenstrook aan de Van 't Hofflaan tevens wordt aangepast in de bestemming Verkeer. Het wordt hierdoor mogelijk aan de Van 't Hofflaan een in- uitstap mogelijkheid te realiseren zodat bezoekers die slecht ter been zijn hier afgezet kunnen worden. Aan de Oswaldstraatzijde kunnen als gevolg van de keuze voor de bestemming "Verkeer" invalidenparkeerplaatsen aanwezig zijn. Zie verder onder "ambtshalve wijzigingen".



Gedeelte bestemming "Groen" wordt
"Verkeer"

Afbeelding 7

6. 05 augustus 2010 (geregistreerd 05 augustus 2010, registratienummer nr. 210505)

6.1 Inspreker verwijst naar een schrijven van 18 maart 2009, welke inspreker tot onderdeel van de zienswijze maakt. In dit schrijven wordt ervoor gepleit het geplande W. Dreeshuis aan de rand van de wijk te houden (bijvoorbeeld aan de Hugo de Vrieslaan), hetgeen beter is voor het de afwikkeling van verkeer en omdat er (zodoende) geen situatie ontstaat met verspreide kleine en grote op zichzelf staande bouwsels zonder onderlinge samenhang. Voorts vraagt men zich waarom de brede school gebouwd wordt op de gekozen locatie en waarom nu. Men wil verder het authentieke karakter van de Pasteurstraat behouden; een groot gebouw als het W. Dreeshuis maakt de straat onpersoonlijk en nietszeggend; bovendien is de straat te smal voor extra autoverkeer als gevolg van een zorgcentrum en de Brede School. Men vraagt zich af of er gesproken is over een parkeergarage (op die plek).

Beantwoording stadsdeel:

De beantwoording van dit schrijven is grotendeels niet meer aan de orde, daar het schrijven nog uitgaat van plaatsing van het Willem Dreeshuis aan de Pasteurstraat. In het traject om te komen van concept SP naar definitief SP is dit planuitgangspunt komen te vervallen: het nieuwe Willem Dreeshuis ('blok M') wordt niet meer gerealiseerd aan de Pasteurstraat maar aan het Ingenouszhof. Het schrijven is dus niet meer actueel. Ten aanzien van de onderbouwing van de locatie en noodzaak van de Brede School en de effecten op de verkeer- en parkeersituatie: daar wordt in de toelichting van het bestemmingsplan uitgebreid op ingegaan (hoofdstuk 3), waarbij tevens verwezen wordt naar een verkeersstudie die verricht is door Goudappel Coffeng. Overigens is de Brede School planologisch reeds mogelijk omdat er een projectbesluit voor is genomen: dit bestemmingsplan is in feite slechts de juridische continuering daarvan. Conclusie is dat het realiseren van de Brede School gewenst is en een goede en veilige verkeerscirculatie gecreëerd kan worden onder meer door te kiezen voor eenrichtingsverkeer op zowel de Van 't Hofflaan en Lorentzlaan.

6.2 Inspreker heeft bezwaar tegen de massaliteit van blok I in relatie tot de huidige bebouwing die 6,5 meter hoog is en de straat tot een 'lichte en prettige verblijfsomgeving' maakt. De woningen- inclusief monumentale tuinen- die hiervoor gesloopt worden zijn volgens inspreker niet minder monumentaal dan de hoven die bewaard blijven. De bewoners krijgen te maken met geluid en stankoverlast als gevolg van extra verkeer; het gebouw keert zich met de anonieme kant (de achterkant) naar de Pasteurstraat, m.u.v. de ingang van de parkeerkelder die voor lichtoverlast zal zorgen in de woningen er tegenover. Tot slot verwacht inspreker planschade als gevolg van de nieuwbouw. Inspreker acht het logischer de nieuwbouw in het midden van de wijk te plaatsen en de randen als sprekende begrenzing van de monumentale wijk in stand te houden.

Beantwoording stadsdeel:

Om een aantal problemen en opgaven in de wijk Tuindorp Frankendael aan te pakken zijn vele belangen afgewogen. Het Stedenbouwkundig Plan (SP, vastgesteld mei 2009) en voorliggend bestemmingsplan zijn daarvan het positieve resultaat. Door uitvoering te geven aan het SP kunnen enkele monumentale hoven in de wijk worden gerenoveerd en behouden; wordt de woonkwaliteit van deze hoven en op sloop- en nieuwbouwlocaties verbeterd, wordt aan de volkshuisvestelijke doelstelling tot behoud

van de woningen voldaan, en wordt de ruimtelijke kwaliteit van de wijk door ingrepen in groen en infrastructuur verbeterd. Het SP heeft een interactief proces doorlopen waarbij veel participatie is geweest van burgers en diverse deskundigen en partijen. Hierdoor is veel draagvlak voor het SP aanwezig, onder zowel bewoners als partijen als woningcorporaties, het Bureau voor Monumentenzorg en Archeologie en RCE. Het stadsdeel heeft daarbij ook de belangen van de huidige bewoners meegewogen. Daarom is er veel zorg besteed aan de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouw (inclusief blok I), worden hoge beeldkwaliteitseisen aan de nieuwbouw gesteld en is er een sociaal plan vastgesteld. Over "blok I" is naar aanleiding van de raadsbehandeling van het Stedenbouwkundig Plan (SP) Jeruzalem apart overleg gevoerd met bewoners van de Pasteurstraat. "Blok I" volgt qua opzet de karakteristieke hovenbebouwing (hakenstructuur) en zal een modernistische, lichte uitstraling met een tuindorp karakter krijgen. Dit is een continuering van het huidige beeld (maar met een groter volume). De lage kant van "blok I" (de zijde met een hoogte tot maximaal 9,5 meter) grenst aan de Pasteurstraat, rekening houdend met de belangen van de bewoners van de Pasteurstraat. Deze aanpassing ten opzichte van de eerdere plannen is verwerkt in het vastgestelde SP Jeruzalem naar aanleiding van reacties van de bewoners van Pasteurstraat op het concept SP. In de gesprekken met de bewoners naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan is afgesproken dat er bij invulling van "blok I" op de bovenste verdieping een set-back (verdieping die deels terug ligt) aan de Pasteurstraat gerealiseerd zal worden.

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 13,5 meter voor de hoge zijde van "blok I" is opgenomen om te kunnen voorzien in maximaal vier bouwlagen. Dit is een verruiming ten opzichte van het SP om de ontwikkelende corporatie iets meer speelruimte te geven het gewenste programma te kunnen realiseren. Deze hoogte is bovendien stedenbouwkundig acceptabel.

Lopende de bestemmingsplanprocedure heeft overleg plaatsgevonden met de omwonenden en is het definitieve ontwerp steeds duidelijker en gedetailleerder geworden, daarmee rekening houdend met de omwonenden. Het huidige ontwerp gaat uit van maximaal 3 bouwlagen. Om tegemoet te komen aan de zienswijze (deze, en die onder 3 en 3) van de bewoners van de Pasteurstraat (die grotendeels de bouwhoogte van blok I betreffen) alsmede naar aanleiding van het gevoerde overleg met de omwonenden wordt daarom de mogelijkheid voor vier bouwlagen niet meer opgenomen in het definitieve bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte wordt aangepast naar 10,5 meter (drie bouwlagen plus een half verdiepte parkeerkelder).

Het "nieuwbouwblok I" past gelet hierop daarmee qua situering, omvang en afstand tot de eengezinswoningen aan de Pasteurstraat, in het gebied. Voorliggend bestemmingsplan houdt gelet op de vele positieve aspecten een ruimtelijke positieve ontwikkeling in. In de belangenafweging leidt de zienswijze leidt wel tot een aanpassing: op de verbeelding wordt de bouwhoogte van de westelijke haak van blok I aangepast van 13,5 naar 10,5 meter: in de relevante passages in de toelichting wordt dit tevens aangepast.

Niet alleen ter hoogte van blok I sprake van sloop en nieuwbouw. Ook op andere plaatsen is sloop en nieuwbouw noodzakelijk, waarbij in de nieuwe verkaveling zoveel mogelijk het historische concept van de hakenverkaveling wordt gevolgd. De opgave voor nieuwe woningen wordt verdeeld over de diverse nieuwbouwlocaties: zowel aan de Maxwellstraat ("blok J en K") als aan de Hugo de Vrieslaan ("blok N") worden dus (wel degelijk) grotere en hogere stedenbouwkundige massa's gerealiseerd dan in de huidige situatie. Door het programma te verdelen over de wijk ontstaat een evenwichtige stedenbouwkundige opbouw. De zienswijze leidt wat betreft punt tot een wijziging (aanpassen hoogte blok I).

Voorliggend bestemmingsplan houdt gelet op de vele positieve aspecten een ruimtelijke positieve ontwikkeling in.

Geluid en stankoverlast:

De herontwikkeling betreft de gehele wijk Tuindorp en niet alleen de Pasteurstraat. Over de gehele wijk bezien blijft het aantal woningen ongeveer gelijk, hetgeen inhoudt dat het aantal verkeersbewegingen niet in grote mate zal toenemen. Het realiseren van een Brede School genereert wel extra verkeersbewegingen. Om de effecten daarvan op de luchtkwaliteit te onderzoeken heeft het stadsdeel een notitie laten schrijven waarin getoetst is aan de wet- en regelgeving op het gebied van Luchtkwaliteit. Eén van de elementen in de wetgeving is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan een verslechtering van de luchtkwaliteit niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De conclusie in de notitie is dat dit project ruimschoots onder de NIBM grens blijft. Een goed woon- en leefklimaat wat betreft luchtkwaliteit is daarmee gegarandeerd, ook na reconstructie van de wijk.

Ten aanzien van het aspect geluid geldt (eveneens) dat het aantal woningen in de wijk als geheel ongeveer gelijk blijft en daarmee het aantal verkeersbewegingen niet in grote mate zal toenemen. Ter plaatse van de blokken J en K neemt het aantal woningen zelfs af ten opzichte van de huidige situatie. Ook het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van de Brede School is zodanig gering dat daar geen geluidoverlast van verwacht wordt. Het wegverkeerslawaaï dat ondervonden wordt kan vergeleken worden met de grenswaarden zoals die gesteld worden in de Wet geluidhinder. Een geluidbelasting van 48 dB is daarbij toelaatbaar, een geluidbelasting van boven de 63 dB is niet toelaatbaar en tussen de 48 en 63 onder voorwaarden. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op bestaande situaties. Echter in dit geval worden op meerdere locaties nieuwe woningen gepland en in het kader daarvan is door het stadsdeel akoestisch onderzoek gedaan op basis van de Wet geluidhinder. De conclusie in dit akoestisch onderzoek is dat ter plaatse van de nieuwbouw van bijvoorbeeld "blok I" (gelegen aan de Pasteurstraat) de 53 dB nergens wordt overschreden. In lijn met deze conclusie is de conclusie dat de geluidbelasting van bestaande eengezinswoningen aan de Pasteurstraat daar niet in grote mate van zal afwijken. Gelet daarop is een aanvaardbaar klimaat aanwezig op het gebied van geluid, ook na reconstructie. De zienswijze is gelet op bovenstaande niet gegrond en leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Planschade:

In een planschaderisico analyse "Jeruzalem" van 23 april 2010 is een analyse gemaakt naar de gevolgen van het SP wanneer deze doorvertaald zou worden naar een

bestemmingsplan en de eventuele planschade die daaruit voortvloeit op basis van artikel 6.1 Wro. Op grond van deze analyse wordt de conclusie getrokken dat het aspect planschade de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg staat. Voor inspreker houdt dit in dat eventuele planschade zoals die voortvloeit uit dit bestemmingsplan geclaimd kan worden bij het stadsdeel nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor wat betreft het bestemmingsplan leidt de zienswijze wat betreft dit punt niet tot een wijziging.

Lichthinder koplampen:

De parkeergarage krijgt een capaciteit van ca. 40 auto's; een deel van de bewoners zal 's avonds of 's nachts de parkeerkelder gebruiken en de garage in- of uitrijden. Auto's die de parkeergarage in- en uitrijden schijnen op enig moment in de ertegen over gelegen woningen (dit zullen er maximaal 2 a 3 zijn). Dit kan niet voorkomen worden. Het realiseren van een parkeergarage is echter gewenst, gelet op de doelstellingen de wijk groener te maken (tuindorpkarakter te herstellen) alsmede het veranderende woningbestand na herontwikkeling van de wijk en de (daarmee samenhangende) toenemende parkeervraag. In deze situatie is de situatie wel zodanig, dat de Pasteurstraat een behoorlijk breed profiel kent en de woningen aan de oostkant van de Pasteurstraat redelijk diep zijn en veelal begroeid met struiken en hagen. Dit neemt iets weg van de lichtoverlast. De vorm van lichtoverlast is afgewogen tegen voornoemde doelstellingen en wordt gelet daarop acceptabel geacht. Overigens is de exacte locatie van de inrit nog niet bekend. Er bestaat derhalve de mogelijkheid tijdens de uitwerking van het definitieve ontwerp van het bouwplan zoveel mogelijk rekening te houden met de omgeving.

6.3 Inspreker maakt bezwaar tegen het openstellen van de Lorentzlaan voor doorgaand verkeer, daar er voldoende toegangsroutes zijn voor autoverkeer en de fiets / voetgangersroute Lorentzlaan één van de markante onderdelen is van het tuindorpkarakter van de wijk.

Beantwoording stadsdeel:

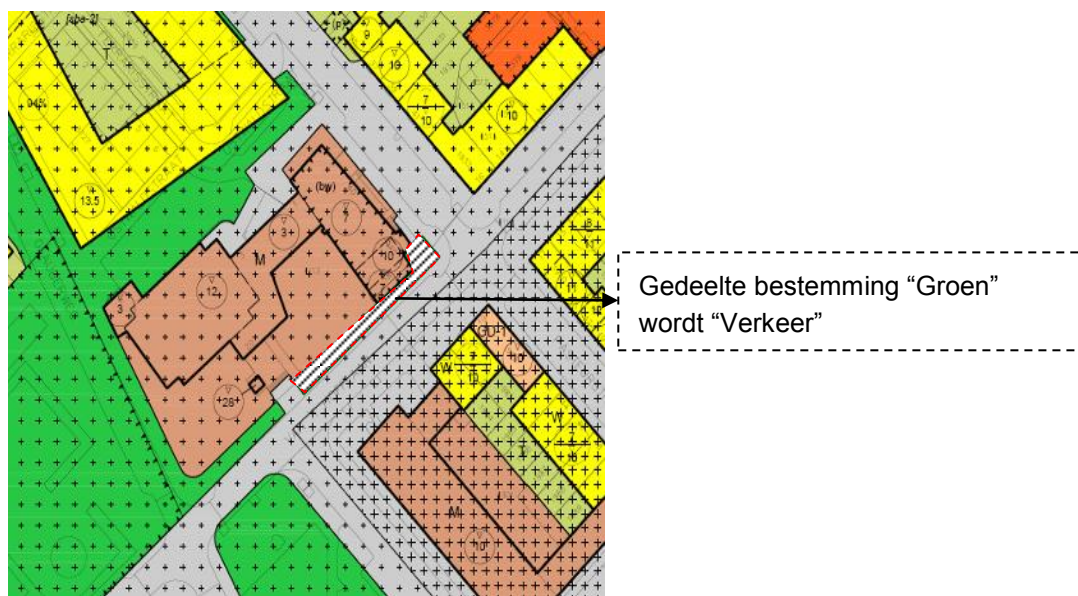
Door het instellen van eenrichtingsverkeer aan zowel Lorentzlaan als Van 't Hofflaan ontstaat een verkeersveilige route langs de school en kinderdagverblijf om kinderen weg te brengen en op te halen. Uitgangspunt van de nieuwe verkeersstructuur in de wijk is het voorkomen van overbodig verkeer in vooral de hoven door een overzichtelijke hoofdstructuur.

Het doortrekken van de Pieter Zeemanlaan is een minder gewenste optie, omdat dan altijd nog de bereikbaarheid van de dubbele H- School en de nieuwe brede school via de Van 't Hofflaan mogelijk blijft. Het is juist deze verkeerssituatie die tot onveilige situaties kan leiden. De Van 't Hofflaan is door de jaren heen steniger van karakter geworden. Door dit verkeerscirculatieplan wordt meer aangesloten bij het oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur van de Lorentzlaan en kan de Van 't Hofflaan eenrichtingsverkeer worden waardoor ruimte ontstaat voor een groener profiel, zowel aan de Van 't Hofflaan als de Lorentzlaan. Daarmee wordt meer recht gedaan aan het oorspronkelijke tuindorpkarakter van de wijk. Nog een voordeel is dat de Glauberweg deels overbodig wordt in het nieuwe verkeerscirculatieplan en afgesloten kan worden voor autoverkeer. Zodoende is ook voor dit deel een meer groene, tuindorppachtige inrichting mogelijk.

3 Ambtshalve wijzigingen

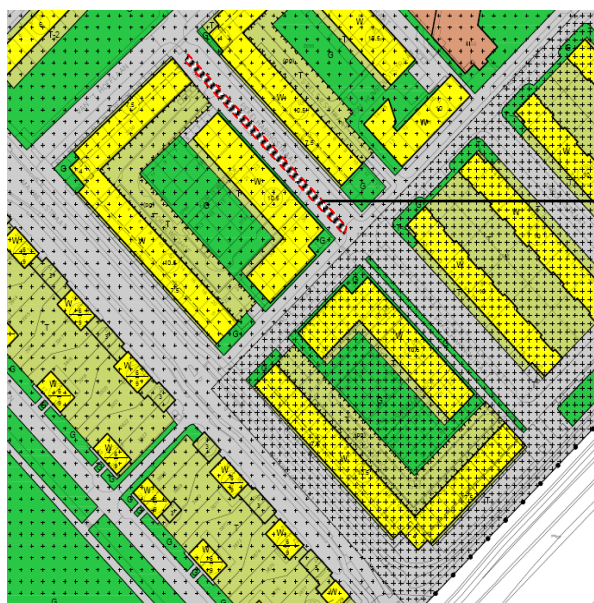
De volgende wijzigingen worden ambtshalve aangebracht t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan.

1. In de regels (artikel 1, Begrippen) wordt de definitie van prostitutiebedrijf aangepast in: prostitutiebedrijf: een bedrijf waar prostitutie de activiteit is.
2. In artikel 16 van de regels wordt de verwijzing naar artikel 15.1. vervangen door artikel 16.1.
3. Langs de Koningskerk wordt op de verbeelding de bestemming van een strook Groen gewijzigd in de bestemming Verkeer bestemd, conform onderstaande afbeelding 8 en ten behoeve van respectievelijk het mogelijk maken van een in- en uitstap voorziening voor bezoekers van de Koningskerk aan de Van 't Hofflaan.



Afbeelding 8

4. In de Pekelharingstraat is ten oosten van de geplande nieuwbouw (blok J) een geplande groenstrook uit het SP tot "Verkeer" bestemd; dit wordt gewijzigd in de bestemming "Groen", een en ander conform het SP. Zie afbeelding 9.



Strook “Verkeer” bij blok J wordt
“Groen” conform Stedenbouwkundig
Plan

Afbeelding 9

5. In de nota inspraak en overleg staat een verwijzing naar artikel 19, lid 2; dit is een onjuiste verwijzing en wordt vervangen door artikel 20, lid 2.

6. In de nota Inspraak en overleg staat in de samenvatting abusievelijk dat in de bestemming Groen geen bloemenkiosk is toegestaan; dit wordt aangepast aangezien de bestaande bloemenkiosk wel is opgenomen in het bestemmingsplan. Ook in de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit aangepast. De volgende zin wordt veranderd (paragraaf 5.2.7).

“De bloemenkiosk in het Robert Kochplantsoen (bestemming “Groen”) is niet in het bestemmingsplan opgenomen”.

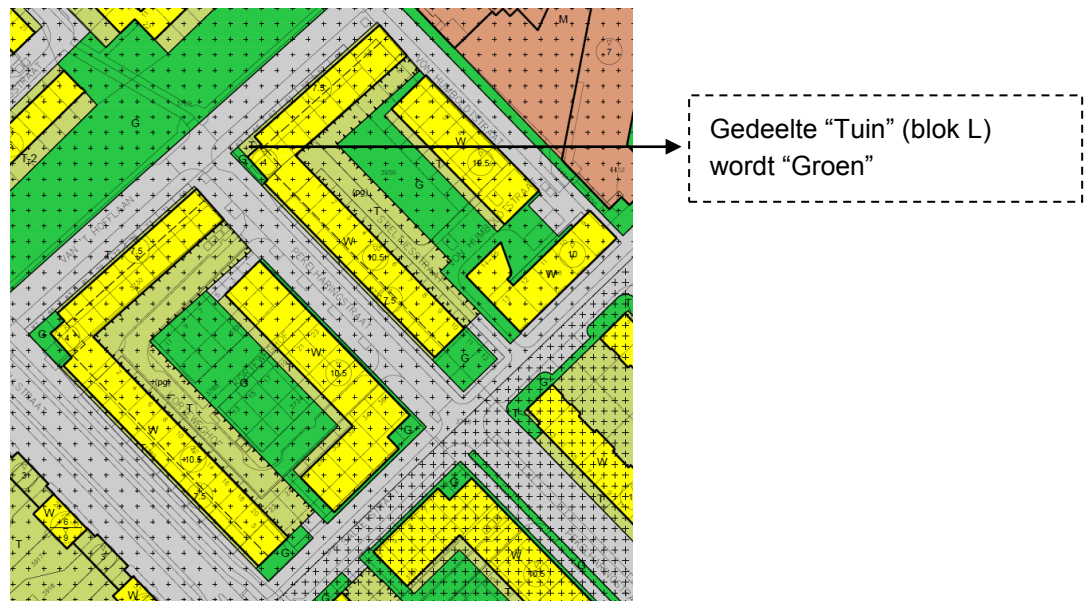
In:

“De bloemenkiosk in het Robert Kochplantsoen (bestemming “Groen”) is tevens in het bestemmingsplan opgenomen”.

In artikel 7.1 van de regels wordt een extra sublid opgenomen dat bestaande ambulante handel is toegestaan. In artikel 7.2 wordt vervolgens een lid toegevoegd dat in afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.1a, 7.2.1b en 7.2.1c buiten een bouwvlak maximaal 1 kiosk is toegestaan ten behoeve van ambulante handel met een maximale bouwhoogte van 2,5 meter en een maximale oppervlakte van 30 m².

Op basis van het ontwerp bestemmingsplan mag in de bestemming “Verkeer” bestaande ambulante handel aanwezig zijn. De beleidswens zoals geformuleerd in het SP is echter om de bestaande kiosk in het Robert Kochplantsoen (gelegen in de bestemming Groen) uit te plaatsen. De exacte locatie is nog niet bekend en kan zijn gelegen binnen of buiten het plangebied. Wanneer een locatie binnen het plangebied gevonden wordt, zal dit zijn binnen de bestemming “Verkeer”. Naast de bestaande ambulante handel (in casu 1 kiosk aan de Kruislaan) moet het dus tevens mogelijk zijn een 2^e kiosk te realiseren in de bestemming “Verkeer” (namelijk die momenteel in het Robert Kochplantsoen staat). Om de eventuele verplaatsing van de kiosk in het Robert Kochplantsoen naar een plek binnen de bestemming “Verkeer” mogelijk te maken wordt artikel 12.1.g gewijzigd in: “maximaal twee kiosken ten behoeve van ambulante handel”.

7. Ter hoogte van het hoekperceel Pekelharingstraat / Van 't Hofflaan is een klein strookje tot "Tuin" bestemd. Dit wordt tot Groen bestemd, in overeenstemming met het SP. Zie afbeelding 10.



Afbeelding 10

8. Het begrip (half verdiepte) parkeergarage wordt toegevoegd aan de definitie van een bijzondere bouwlaag (artikel 1, lid 25).

9. Naar aanleiding van het verrichte akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is nader inzicht verkregen in de geluidssituatie in de wijk. De toelichting wordt onder paragraaf 4.3.4, onder het kopje "Inventarisatie van bestaande situatie en beheer bestaande situatie" uitgebreid met de volgende tekst:

"in het kader van de nieuwbouw is akoestisch onderzoek verricht (zie navolgend onder ontwikkelingen') als gevolg van wegverkeerslawaaï. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuwbouw een geluidniveau van 53dB nergens overschreden wordt. De maximale grenswaarde voor woningen in stedelijk gebied is 63dB. De verwachting is dat het geluidniveau van bestaande woningen, die immers grenzen aan de nieuwbouw of daar vlakbij liggen, niet in grote mate van deze onderzochte waarden zullen afwijken. Gelet daarop is een goed woon- en leefklimaat aanwezig wat betreft het aspect geluid".

10. In de regels, toelichting en nota beantwoording zienswijzen worden de passages geschrapt met betrekking tot de verplichte dakhelling op blok M (bestemming GD-2). Wel wordt toegevoegd (in regels, toelichting en nota's) dat het aantal bouwlagen maximaal 6 mag bedragen waarmee wordt bereikt dat wel de overkapping kan worden gerealiseerd maar niet een extra bouwlaag t.o.v. het SP.

11. In de toelichting wordt in paragraaf 2.2.3 de passage t.a.v. de sociale werkplaats geschrapt aangezien deze inmiddels is geamoveerd.

12. In de toelichting wordt in paragraaf 2.2.4 verwezen naar de meest recente buurtfoto's, namelijk die uit 2009 in plaats van 2007.

13. In de tekst onder de afbeelding in paragraaf 3.3.2 van de toelichting wordt het woordje plangebied gewijzigd in gebied.
14. Op pagina 40 van de toelichting wordt het woord bouwenvelophe geschrapt.
15. Op pagina 44 van de toelichting wordt de passage “renovatie..mogelijk” geschrapt.
16. Het algemeen kader voor projecten uit het programma-akkoord 2008-2010 zoals opgenomen in paragraaf 4.2.10 wordt geschrapt; toegevoegd wordt een passage uit het programma-akkoord 2010 tot 2014 over “Jeruzalem”: “de bouw en vernieuwing van IJburg 2e fase, het Zeeburgereiland, Jeruzalem en Oostpoort moeten doorgaan.”
17. De bouwhoogte van de oostelijke haken van de blokken J, K en L wordt met een meter verlaagd (van 10,5 meter naar 9,5 meter) op de verbeelding teneinde deze in overeenstemming te brengen met het SP; daar waar aan de orde worden toelichting alsmede de nota’s beantwoording inspraak en overleg en zienswijzen daarop aangepast.
18. De passage over verplaatsing van de tennisvelden (paragraaf 3.2.5 van de toelichting) wordt vervangen door:
“Herinrichting / verplaatsing van de asfalttennisvelden aan de Van ’t Hofflaan in de nieuwe groene ruimte wordt vanwege de huidige omvang en uitstraling door de benodigde hekken wenselijk geacht. In het najaar 2009 zijn in opdracht van het stadsdeel middels een vragenlijst de wensen van de bewoners Tuindorp Frankendael geïnventariseerd over het behoud en de evt. nieuwe locatie van de tennisvelden. Meer dan 60% van de mensen die de vragenlijst hebben ingevuld gaven aan dat ze voor het behoud op de huidige locatie waren. Het DB heeft op 8 december 2009 besloten onder andere naar aanleiding van de resultaten van de vragenlijst om bij de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan ‘Jeruzalem’ met betrekking tot de beoogde verplaatsing van de bestaande tennisvelden één van de twee bestaande tennisvelden op te nemen in de verdere uitwerking van de plannen voor de centrale ruimte in Jeruzalem”.
19. In paragraaf 3.3.2 wordt de passages m.b.t. de Akropolis verwijderd (wel blijven staan de zinsneden: “Met de variatie...ruimtelijke setting”).