

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan 'Overtoomse Veld'

2 mei 2011

A. Inleiding

Met ingang van 10 februari 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft een ieder schriftelijk kunnen reageren. Er zijn in totaal 6 zienswijzen binnen gekomen. In deze nota van beantwoording zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.

In de nota van beantwoording wordt veelal gesproken over uitwerkingsplannen. In stadsdeel Nieuw-West worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden/ Stedenbouwkundig Programma van Eisen uitwerkingsplannen genoemd. Het betreft hier echter geen uitwerkingsplan in de zin van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

B. Zienswijzen

Tijdens de periode dat de stukken ter visie hebben gelegen zijn ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 6 zienswijzen binnen gekomen. Enkele zienswijzen zijn ondertekend door meerdere buurtbewoners / belanghebbenden.

Omdat de nota van beantwoording als bijlage bij het bestemmingsplan wordt toegevoegd, en derhalve op de website www.ruimtelijkeplannen.nl komt te staan, zijn de namen van de adressanten in een separaat document gevoegd. Dit in verband met de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp).

Adressant 1, namens 'Actiecomité Plein Allebé Ja!'
Adressant 2, namens de bewonersgroep 'Marius 80'
Adressant 3, namens Vereniging Promotie Westelijke Tuinsteden, Erfgoedvereniging Heemschut commissie Amsterdam en Stichting Cuypersgenootschap
Adressant 4
Adressant 5
Zienswijze 6, Waternet

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het indienen van zienswijzen.

Adressant 1 (namens 'Actiecomité Plein Allebé Ja!')

Zienswijze 1.1

Adressanten verzoeken in zijn algemeenheid om het bestemmingsplan niet of aangepast vast te stellen om de volgende redenen:

1. de financiële uitvoerbaarheid kan niet worden aangetoond nu Far West is opgeheven en de woningbouwverenigingen niet langer de financiële risico's van de vernieuwing kunnen/zullen dragen;
2. het plan houdt onvoldoende rekening met de wensen van bewoners en ondernemers;
3. er is onvoldoende mogelijkheid tot participatie geboden / er is onvoldoende naar ingebrachte wensen geluisterd. Het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende Uitwerkingsplan is omstreden;
4. de financiële uitvoerbaarheid van het Community Center is onzeker;
5. er is geen sociaal onderzoek gedaan naar het gebruik van de openbare ruimte in de wijk;
6. de onderbouwing van de vernieuwing van de woningvoorraad, gebaseerd op het uitgangspunt dat woningen technisch verouderd zijn etc. is arbitrair en niet eenduidig meetbaar / gemeten;
7. vernieuwen met respect voor het bestaande is beter.

Antwoord 1.1

Ad 1: De ontwikkelende woningcorporatie Far West werkte in de periode 2000 – 2010 aan de stadsvernieuwing van Amsterdam Nieuw-West. De kerntaak van Far West was projectontwikkeling. Door uitstel en het wachten op betere tijden wordt beheer en onderhoud, en waar mogelijk renovatie de komende jaren belangrijker dan projectontwikkeling. Daarmee droogt de kerntaak van Far West op. Far West zal haar activiteiten in de loop van 2011 volledig beëindigen. De leden van Far West, de woningcorporaties De Key, Rochdale en Stadgenoot krijgen eind 2011 de ingebrachte woningen terug.

Het uitwerkingsplan voor het August Allebéplein is vastgesteld, inclusief grondexploitatie en er zijn ter uitvoering daarvan contracten gesloten met Far West. De rechten en plichten van Far West worden overgenomen door deze drie corporaties. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft hiermee ingestemd.

Dat Far West de vernieuwingsactiviteiten niet meer opstart betekent daarom niet dat de vernieuwing wordt afgeblazen. De vernieuwing wordt in het vervolg uitgevoerd door de oprichters van Far West, die een bredere basis en doelstelling hebben dan projectontwikkeling en daarbij een ander tempo van vernieuwing zullen hanteren dan tot voor kort aan de orde was.

Voor de realisatie van het Community Center is reeds bouwvergunning verleend. Het voorliggende bestemmingsplan legt voor dit gebouw dus slechts de verleende vergunning vast.

De ontwikkeling van Bouwblok 4 wordt gerealiseerd door VOF Wijkvernieuwing August Allebéplein (Ahold en Bouwfonds Ontwikkeling) zodat het gestelde over Far West geen betrekking heeft onderdeel van het plan.

Ad 2: Zowel in de voorbereiding van het vernieuwingsplan Overtoomse Veld als in het uitwerkingsplan voor de openbare ruimte zijn de plannen voor het August Allebéplein uitvoerig met omwonenden en belanghebbenden (o.a. ondernemers) besproken. Het stadsdeel is van mening dat er wel degelijk rekening wordt gehouden met de inspraak / meningen van burgers.

Ad 3: Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de inspraakverordening van het voormalige stadsdeel Slotervaart ter inzage gelegd.

Daaraan voorafgaand is over het uitwerkingsplan inspraak gehouden. Het stadsdeel heeft vervolgens eerst het Uitwerkingsplan August Allebéplein vastgesteld alvorens het ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

Ad 4: Voor de realisatie van het Community Center is reeds bouwvergunning verleend. Het voorliggende bestemmingsplan legt voor dit gebouw dus slechts de verleende vergunning vast.

Ad 5: In de voorbereiding van het Uitwerkingsplan Raamwerk/ Openbare Ruimte Overtoomse Veld heeft het bedoelde onderzoek plaatsgevonden en is met klankbordgroepen overleg gevoerd onder meer over de sterke en zwakke kanten van de openbare ruimte. Dit speelde zich af in 2004 en 2005. Op basis daarvan is eind 2005 gekomen tot stadsdeelraadsbesluiten over het genoemde Uitwerkingsplan.

Ad 6: In het Vernieuwingsplan is reeds uiteengezet wat de onderbouwing van de noodzaak tot vernieuwing is. Deze onderbouwing is onverminderd actueel. Op de verouderde woningvoorraad is ingegaan op pagina 9 van het Vernieuwingsplan, waar staat:

'De woningvoorraad van het plangebied wordt wel aangeduid als een "goedkoopte-eiland" en is bovendien woontechnisch verouderd en eenzijdig van samenstelling. De huren zijn laag vergeleken met elders, zeker gelet op het aantal kamers. Bijna de helft van de woningen heeft een huurprijs onder de 295 euro. Deze woningen, behorend tot de kernvoorraad, zijn alleen toegankelijk voor de huishoudens met de laagste inkomens. Door de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad in Overtoomse Veld kan niet aan de hedendaagse gedifferentieerde woningvraag worden beantwoord. De eenzijdigheid heeft betrekking op de eigendomsverhouding, de huurprijs en het type woning. Het meest voorkomende woningtype is de portiek-etagewoning in middelhoogbouw (vier woonlagen boven een laag bergingen of bedrijfsruimtes) en de galerijflat in twee lagen, vooral bedoeld voor senioren. Er zijn relatief veel 'grote' woningen met vier of vijf kamers. De oppervlakte van deze woningen is (ondanks het aantal kamers) echter beperkt. De woningen zijn over het algemeen gehorig. De portiek-ontsluiting brengt een intensief gebruik van de gemeenschappelijke ruimte en grotere kans op overlast met zich mee. Sociale verhuurders verwachten op termijn leegstand van het type woningen in de buurt.'

De eenzijdigheid en kwalitatieve veroudering van de woningvoorraad werken ruimtelijke segregatie naar inkomen in de hand. De goedkope, grote woningen worden toegewezen aan de grotere huishoudens met een laag inkomen. In de praktijk zijn dit vaak allochtone gezinnen. Mensen die hun wooncarrière in Overtoomse Veld willen vervolgen en in dat kader een woning willen kopen, zijn als gevolg van het beperkte aanbod gedwongen om naar elders te vertrekken. Beide tendensen leiden tot verhoogde concentraties van groepen mensen met minder perspectief. De eenzijdige woningvoorraad leidt tot een eenzijdige bevolkingssamenstelling. De kansrijken vestigen zich bij voorkeur niet in de buurt of trekken weg. Daarnaast is de mutatiegraad in huurwoningen hoger dan in koopwoningen, waardoor de buurtbinding vermindert. De woontijd in Overtoomse Veld Noord bijvoorbeeld is in 35% van de gevallen minder dan vijf jaar.'

Ad 7: De ingezette vernieuwing richt zich op verbetering van het bestaande waar het bestaande niet (meer) voldoet.

Zienswijze 1.2

Adressanten wijzen erop dat de derde zin van paragraaf 1.1 van de plantoelichting wellicht taalkundig onjuist is en daarom moeilijk te begrijpen. Ook in andere paragrafen wordt soms gewezen op taalkundige verbeteringen.

Antwoord 1.21

Waar nodig worden de genoemde taalkundige verbeteringen in de plantoelichting doorgevoerd. De bestemmingsplanregeling of de onderbouwing van het bestemmingsplan wijzigt er niet door.

Zienswijze 1.3

Adressanten vragen waarom het Uitwerkingsplan voor het August Allebéplein als uitgangspunt wordt genomen voor het bestemmingsplan terwijl de woningbouwverenigingen hebben aangegeven dat het plan niet op deze manier kan/zal worden uitgevoerd.

Antwoord 1.3

Zie de beantwoording onder Zienswijze 1.1, ad 1.

Zienswijze 1.4

Adressanten vragen om duidelijk te maken wat wordt bedoeld met een 'eigentijdse' en 'duurzame' woningvoorraad.

Antwoord 1.4

De woningvoorraad in het plangebied wordt veel gevarieerder door binnen de nieuw te bouwen sociale huurwoningen een significant aandeel grote woningen te realiseren en door het aantal markt woningen fors te verhogen. Voor ouderen en gehandicapten wordt een apart programma gerealiseerd dat aansluit op de behoefte om overgangen van zelfstandig wonen naar wonen met service en zorg mogelijk te maken, zonder dat verhuizen noodzakelijk is. In de bouw en bij de inrichting van de openbare ruimte wordt gekozen voor minder milieubelastende materialen. Verhoging van de ecologische kwaliteit van het gebied schept extra kansen voor de natuur en geeft een meerwaarde aan de woonomgeving.

Zienswijze 1.5

Adressanten wensen dat verkeersknelpunten worden opgenomen in de planbeschrijving (paragraaf 2.2) zodat daarmee rekening kan worden gehouden en er in latere inrichtingsplannen op kan worden teruggegrepen.

Antwoord 1.5

Zoals reeds in de inspraakfase aangegeven heeft een bestemmingsplan geen betrekking op inrichtingsaspecten. De invloed van inrichtingsaspecten op de verkeerveiligheid zijn dan ook geen onderwerp om in het bestemmingsplan op te nemen. In het bestemmingsplan mogen slechts bestemmingen van gronden en bouwregels worden gegeven. De inrichting van de openbare ruimte

valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan(toelichting) is dan ook niet bepalend voor de inrichting, ook al zou de plantoelichting knelpunten beschrijven.

Zienswijze 1.6

Adressanten geven aan dat de Structuurvisie Randstad 2040 door deskundigen bekritiseerd wordt en verzoeken dat in de plantoelichting te vermelden.

Antwoord 1.6

De plantoelichting geeft een beschrijving van vastgesteld hoger beleid. Bij elke nota worden wel kritische noten geplaatst. Vermelding daarvan of het weergeven van de discussie leidt niet tot een beter of ander bestemmingsplan. De bestemmingsplanregeling of de onderbouwing van het bestemmingsplan wijzigt er niet door.

Zienswijze 1.7

Adressanten vinden dat, in tegenspraak met hetgeen in verband met de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid in de plantoelichting is geschreven, dat het bestemmingsplan niet leidt tot een betere en efficiëntere benutting van bestaand bebouwd gebied. Dit omdat volgens adressanten op het Allebéplein een rare verspringing wordt gerealiseerd en restruimtes worden gecreëerd.

Antwoord 1.7

Het rijksbeleid gaat uit van intensivering van bestaand bebouwd gebied: meer woningen en voorzieningen binnen de bestaande stad. Daaraan voldoet het bestemmingsplan. Stedenbouwkundige afwegingen op concreet planniveau, zoals verspringingen of restruimtes, zijn geen onderwerp voor de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Zienswijze 1.8

Adressanten achten de Regionale woonvisie achterhaald en vinden dat het bestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt.

Antwoord 1.8

De beschrijving van de Regionale woonvisie is een weergave van het meest recente vastgestelde hoger beleid. In zijn algemeenheid geldt dat gewijzigde marktomstandigheden aanleiding kunnen geven tot aanvullende beschouwing in een bestemmingsplantoelichting, maar dan niet in deze paragraaf. Inhoudelijk is op de gewijzigde marktomstandigheden ingegaan in de beantwoording van zienswijze 1.1 / 1.3.

Zienswijze 1.9

Adressanten menen dat het toestaan van short stay de onhaalbaarheid van de plannen versluiert. Short stay wordt door adressanten onwenselijk geacht omdat het slecht is voor de sociale cohesie. Verzocht wordt short stay te beperken tot locaties waar zij een meerwaarde heeft: daar waar leegstand in commercieel of maatschappelijk onroerend goed is.

Antwoord 1.9

In het kader van Amsterdam Topstad biedt het gemeentelijke short stay beleid expliciet ruimte aan (vooral buitenlandse) werknemers om in Amsterdam voor korte tijd te wonen. Het beleid gaat er van uit dat artikel 30 van de Huisvestingswet de basis is van het vergunningstelsel voor short stay is ter voorkoming van grootschalige woningonttrekking. Voor nieuwbouwwoningen is geen vergunning nodig, omdat dan geen sprake is van woningonttrekking. Alleen in woningen met een huur boven de huurliberalisatiegrens (142 punten, € 631,73 per 1 juli 2008) is short stay mogelijk. Op grond van quota per stadsdeel (5% van de geliberaliseerde woningen) wordt de feitelijke realisatie van short stay via de huisvestingsverordening beperkt. Behoud van de leefbaarheid is een expliciet argument voor het instellen van deze quota: bij vaststelling van het gemeentelijke beleid heeft dit aspect dus meegewogen.

Om het beleid uit te kunnen voeren dienen belemmeringen voor short stay in bestemmingsplannen opgeheven te worden, omdat er anders bij ieder individueel verzoek afgeweken moet worden van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Overtoomse Veld is daaraan tegemoet gekomen. In elke

bestemming waar wonen is toegelaten is tevens short stay toegelaten. Gezien het beleid ten aanzien van short stay is de veronderstelling dat een overmaat aan short stay wordt gerealiseerd en daarmee de sociale cohesie wordt bedreigd onterecht. Verder is er in Nieuw-West de afgelopen 2 jaar nog geen vergunning aangevraagd voor short stay. Angst voor short stay uitwassen in Overtoomse Veld zijn daarom ongegrond.

In het uitwerkingsplan is voor deelgebied De Voerman ruim 5.000 m² short stay opgenomen, naast een programma van 430 woningen en meer dan 5.500 m² bedrijfsruimte. In overige delen van het bestemmingsplan wordt niet uitgegaan van de realisatie van short stay. Het programma short stay in Overtoomse Veld is derhalve niet zodanig dat de sociale cohesie daardoor verslechtert.

Zienswijze 1.10

Adressanten veronderstellen, onder verwijzing naar een samenwerkingsovereenkomst uit 2002, dat vastgoedbelangen prevaleren boven economische en stedenbouwkundige belangen. In dit verband wordt voorts gerefereerd aan de afwijking van het Plan openbare ruimte (POR) ten behoeve van de hoogte van de woontoren ten westen van de Postjeswegflat. De zienswijze van adressanten bevat kritiek op de onderbouw van het stadsdeel, maar geen argumenten waarom de positie en hoogte van het betreffende gebouw ruimtelijke bezwaren ontmoet.

Antwoord 1.10

Het beleid tot vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden is al van ruim voor de aangehaalde overeenkomst ingezet. Omdat de overheid niet de eigenaar is van de gronden en opstallen die vernieuwd moeten worden en evenmin als risicodragend ontwikkelaar kan optreden is samenwerking met andere partijen nodig. Deze partijen kunnen andere belangen hebben dan de overheid, maar door het afsluiten van samenwerkingsovereenkomsten kunnen afspraken worden gemaakt die het stadsdeel in staat stellen om de nagestreefde beleidsdoelstellingen te realiseren. Voor het stadsdeel staan maatschappelijke doelstellingen (het algemeen belang) voorop.

De bouwhoogte van de woontoren waarnaar wordt verwezen volgt uit het door de stadsdeelraad vastgestelde uitwerkingsplan voor het Allebéplein.

Zienswijze 1.11

Adressanten achten het onverstandig de natuurlijke spreiding van winkels over de wijk via het bestemmingsplan te belemmeren.

Antwoord 1.11

De zich autonoom ontwikkelende spreiding van winkels is niet 'natuurlijk' maar wordt mede bepaald door allerlei factoren, zoals de beschikbaarheid en huurprijs van winkelruimte. Het draagvlak van verspreide voorzieningen is echter kleiner dan voor een geconcentreerd winkelaanbod. Om het behoud van voldoende en kwalitatief goede winkelvoorzieningen te bevorderen is regulerend optreden via beleid en bestemmingsplan nodig. De in het bestemmingsplan vervatte regelingen vloeien voort uit het vastgestelde winkelconcentratiebeleid van het stadsdeel.

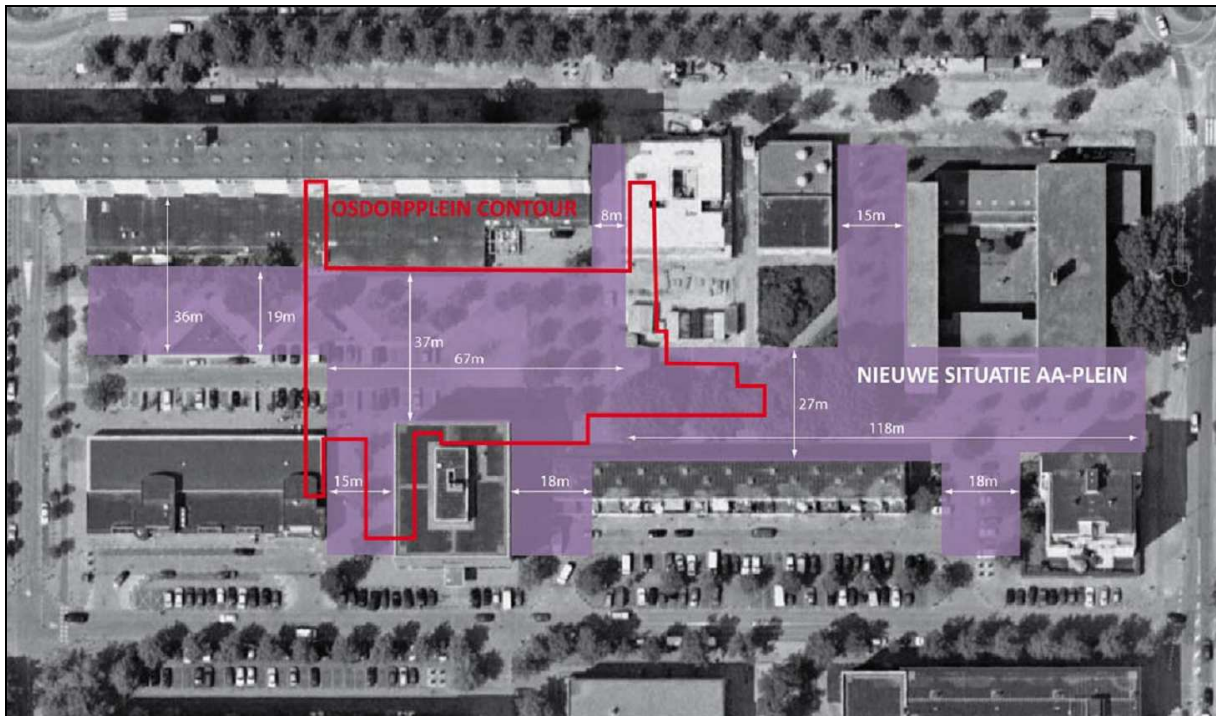
Zienswijze 1.12

Adressanten verzoeken om minder bebouwing op het huidige plein teneinde meer pleinruimte met een ontmoetingsfunctie over te houden. Daarbij wordt gerefereerd aan het advies van de Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling (ARS).

Antwoord 1.12

De breedte van het plein is in het Uitwerkingsplan afgestemd op het gebruik: bij de winkels wordt de ruimte wat smaller waardoor een winkelstraat ontstaat van ruim 19 meter breed. Het centrale plein wordt breder ten gunste van de verblijfsfunctie en de bezonning. Door het toevoegen van winkels en er voor te zorgen dat er geen achterkanten en blinde gevels ontstaan zal de sociale veiligheid toenemen en niet verslechteren.

In vergelijking met de oppervlakte van bijvoorbeeld het Osdorppelein is het August Allebéplein ruim van opzet. Dit is weergegeven op de navolgende afbeelding.



Afbeelding: vergelijking oppervlakte August Allebéplein (grijs vlak) en Osdorpplein (rood omljnd)

De pleinruimte neemt overigens niet af door de nieuwbouw van de supermarkt, omdat de uitbreiding van het bouwvolume wordt gerealiseerd op de parkeerplaatsen en het onbebouwd blijvende deel van de parkeerplaatsen (weer) aan het plein wordt toegevoegd.

De ARS (inmiddels opgeheven) geeft op haar website aan waarover zij adviseert: "De ARS komt in actie als er sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen die op het schaalniveau van stad en regio van betekenis zijn." Van een dergelijk schaalniveau is hier geen sprake. De ARS adviseert voorts op aanvraag van bestuurders en ambtenaren van de centrale stad en de stadsdelen. Van een dergelijke adviesaanvraag is echter geen sprake geweest. Het stadsdeel was ook niet gehouden over het Uitwerkingsplan August Allebéplein advies aan te vragen. Het stadsdeel voelde en voelt zich daarom niet gehouden aan het uitgebrachte advies. Niettemin is met de ARS op ambtelijk niveau van gedachten gewisseld in de vergadering van de ARS. In die zijn aandachtspunten voor uitwerking benoemd, onder meer ten aanzien van beheer en organisatie, en zijn eveneens de randvoorwaarden voor het plan aan de orde gesteld. Deze randvoorwaarden maken dat van een fundamentele aanpassing van het plan geen sprake kon zijn.

Zienswijze 1.13

Adressanten herkennen het beeld dat naar voren komt uit de 'Draagkrachtmeting Ontwikkeling August Allebéplein' niet en bepleiten verkleining van het bouwblok met de bestemming GD-4 op het plein omdat het plein ook kan blijven leven zonder supermarkt midden op het plein. Ook wordt verzocht de nieuwe bebouwing bij de moskee (GD-1 en GD-5) achterwege te laten. Tegelijkertijd wordt er gevraagd meer ruimte te bieden voor kleine winkels en laagdrempelige kleine bedrijvigheid.

Antwoord 1.13

Het bestemmingsplan sluit vestiging van kleine winkels en bedrijven niet uit, het maakt juist de realisatie ervan mogelijk. De vervanging van de huidige bebouwing van Lidl door nieuwbouw (Albert Heijn) leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De nieuwbouw en verplaatsing van Lidl leidt voorts tot een versterking van het winkelaanbod.

Zienswijze 1.14

Adressanten geven aan een voorkeur te hebben voor behoud van het verspreide groen in de wijk in plaats van vervanging daarvan door het Spoorpark.

Antwoord 1.14

Het voorliggende bestemmingsplan staat (behoud van) verspreid groen niet in de weg, dit is een inrichtingsaspect buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

In het POR en de uitwerkingsplannen wordt invulling gegeven aan de groene inrichting. Daaruit blijkt dat ook buiten het Spoorpark nog veel groen zal blijven bestaan. De kwaliteit van de openbare ruimte in Overtoomse Veld wordt gedragen door een samenhangend stelsel van straten met continue laanbeplanting met lindes, en een aantal beeldbepalende bomen. Deze kwaliteit wordt verder versterkt: de bomenlanen worden krachtiger, de beeldbepalende bomen blijven zoveel mogelijk gehandhaafd. In het kader van het raamwerk is een eerste opname gemaakt van de kwaliteit van de bomen. Nader onderzoek zal uitwijzen in hoeverre bomen kunnen worden gehandhaafd of zullen moeten worden vervangen.

Zienswijze 1.15

Adressanten brengen een verzoek in ten aanzien van de situering van speelplekken.

Antwoord 1.15

Het voorliggende bestemmingsplan de realisatie van speelplekken niet in de weg, dit is een inrichtingsaspect buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. In het POR en de uitwerkingsplannen wordt invulling gegeven aan de situering, omvang en typering van speelvoorzieningen.

Zienswijze 1.16

Adressanten pleiten behoud van de bestaande woningen omdat beheer, onderhoud en handhaving voldoende mogelijkheden biedt voor verbetering van de buurt.

Antwoord 1.16

De huidige eenzijdige en verouderde woningvoorraad is een wezenlijke oorzaak van de huidige sociaal-economische problematiek in de wijk. Naast beheer, onderhoud en handhaving kan vernieuwing van de woningvoorraad niet worden gemist.

Zienswijze 1.17

Adressanten verzoeken de Jan Tooropstraat niet door te trekken naar de Lelylaan.

Antwoord 1.17

Deze doortrekking wordt niet mogelijk gemaakt op grond van het nu voorliggende bestemmingsplan Overtoomse Veld, aangezien de betreffende gronden geen deel uitmaken van het plangebied.

Zienswijze 1.18

Adressanten brengen nogmaals naar voren dat de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogten voor diverse bouwblokken niet voortkomen uit stedenbouwkundige uitgangspunten maar uit vastgoedbelangen.

Antwoord 1.18

Bij zienswijze 1.10 is hierop reeds ingegaan.

Zienswijze 1.19

Adressanten pleiten voor het toestaan van winkels langs de gehele Postjesweg.

Antwoord 1.19

Voor een dergelijke vergroting van het winkelvloeroppervlak is onvoldoende marktruimte. Het toestaan van winkels langs de gehele Postjesweg zou het draagvlak en de kwaliteit van de voorzieningen in de wijk, onder andere op het August Allebéplein, ondermijnen.

Zienswijze 1.20

Adressanten vragen waar de bibliotheek terugkomt in het bestemmingsplan.

Antwoord 1.20

In het bestemmingsvlak GD-7 wordt de mogelijkheid voor de bibliotheek geboden.

Zienswijze 1.21

Adressanten herhalen hun vraag omtrent sociaal onderzoek naar de functie van het plein.

Antwoord 1.21

Zie de beantwoording van zienswijze 1.1 ad 5.

Zienswijze 1.22

Adressanten verzoeken de schoolwerktuinen te behouden en in het bestemmingsplan te regelen.

Antwoord 1.22

In Overtoomse Veld blijven schoolwerktuinen behouden. Een deel van de schoolwerktuinen wordt verplaatst naar het Rembrandtpark om ruimte te maken voor speelvoorzieningen, park en water. De schoolwerktuinen komen dus niet te vervallen en de door adressanten bepleitte educatieve functie van de schoolwerktuinen dus ook.

Zienswijze 1.23

Adressanten verwijzen naar het uitgevoerde geohydrologisch onderzoek en stellen dat dit aangeeft dat de kans op te hoge grondwaterstand behoorlijk groot is.

Voorts menen adressanten dat geen rekening is gehouden met de effecten op onder straatniveau gelegen bergingen in de omliggende flats waarbij adressanten vrezen dat de kelders vochtig worden of zullen lekken ten gevolge van fluctuaties in het grondwaterpeil.

In het onderzoek is volgens adressanten geen rekening gehouden met onderzoeken die zijn genoemd in bij de zienswijze gevoegde bijlage.

Antwoord 1.23

Blijkens het geohydrologisch onderzoek treden de (beperkte) grondwaterstandverlagingen enkel op nabij de parkeerkelders en niet nabij andere bebouwing. Er is daarom geen effect op bestaande kelders te verwachten.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de aanwezigheid van de parkeerkelders, indien gebruik wordt gemaakt van grondverbetering, naar verwachting niet leidt tot ontoelaatbare grondwaterstandveranderingen en afgeleide effecten hiervan. De toepassing van grondverbetering is daarom uitgangspunt.

Het grondwaterpeil fluctueert bovendien altijd ten gevolge van neerslag of droogte. Bestaande bergingen die in het grondwater zijn gebouwd worden niet vochtig of lek door de wijziging van het grondwaterpeil met enkele centimeters.

De betreffende bijlage is een artikel uit 2008 betreffende klimaatverandering en de effecten daarvan op neerslag. Dit artikel staat niet op zichzelf, er wordt al jaren gesproken over en onderzoek gedaan naar klimaatverandering en de gevolgen daarvan voor neerslag. De waterbeheerders hebben hun beleid daarop aangepast. In het onderzoek wordt rekening gehouden met extreme neerslagsituaties.

Zienswijze 1.24

Adressanten vinden dat in het plan onvoldoende rekening wordt gehouden met vliegtuiglawaai en afspraken die zijn gemaakt aan de zgn. Alderstafel. Er zouden in het plan meer voorzieningen moeten worden getroffen voor vliegtuiglawaai.

Antwoord 1.24

Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met vastgestelde wetten en regels en vastgesteld beleid. Het actuele kader wordt gevormd door het Luchthavenindelingsbesluit. Afspraken aan de Alderstafel en experimenten die op grond daarvan

worden uitgevoerd doen daar niets aan af. Tijdens het experiment blijft het huidige stelsel met grenswaarden in handhavingpunten van kracht. Pas na het experiment komt een definitief advies tot stand dat zou kunnen leiden tot een aanpassing van het geluidsstelsel.

De werking van het experimentele geluidsstelsel is gebaseerd op regels die voorschriften bevatten over het gebruik van start- en landingsbanen. Rekening houdend met de weersomstandigheden en de herkomst en bestemming van het verkeer worden die banen het meest gebruikt die het minste aantal bewoners hinder bezorgen. Het geluidsstelsel houdt dus rekening met bestaand stedelijk gebied, waar Overtoomse Veld deel van uitmaakt. Binnenstedelijke verdichting is daarbij uitgangspunt aangezien dit al een jarenlang bestaand beleid van zowel rijk, provincie als gemeente is.

Wat adressanten bedoelen met voorzieningen voor vliegtuiglawaai is onduidelijk, zodat daarop niet inhoudelijk kan worden ingegaan.

Zienswijze 1.25

Adressanten wijzen erop dat in de bestemmingsplantoelichting vermeld is dat voor het Allebéplein nog geen grondexploitatie is vastgesteld, maar dat bij vaststelling van het betreffende uitwerkingsplan door de portefeuillehouder is gezegd dat de grondexploitatie 'rond' is.

Antwoord 1.25

De grondexploitatie is inmiddels vastgesteld, de plantoelichting wordt daarop aangepast.

Zienswijze 1.26

Adressanten veronderstellen dat de bouw van het Community Center wordt uitgesteld.

Antwoord 1.26

Voor de realisatie van het Community Center is reeds bouwvergunning verleend. Het voorliggende bestemmingsplan legt voor dit gebouw dus slechts de verleende vergunning vast.

Zienswijze 1.27

Adressanten refereert aan de opheffing van Far West en de daarmee samenhangende onzekerheid over de realisatie van het gebouw binnen het bestemmingsvlak GD-7.

Antwoord 1.27

Zie de beantwoording van zienswijze 1.1 ad 1.

Zienswijze 1.28

Adressanten refereren aan het indicatieve onderzoek naar windhinder en pleitten voor zodanige aanpassing van het bestemmingsplan dat een terras kan worden gerealiseerd zonder windhinder en met goede bezonning. Suggesties als betonluifels of glazen puien worden door adressanten verworpen, omdat een open, licht, groen en ruim plein wordt gewenst.

Antwoord 1.28

Het bestemmingsplan legt de locatie van terrassen niet vast en sluit terrassen in de openbare ruimte niet uit, ook niet op locaties zonder windhinder en met goede bezonning.

Het toepassen van bouwkundige constructies, zoals betonluifels of glazen puien, die windhinder beperken zijn in zijn algemeenheid aanvaardbaar indien tevens een goede ruimtelijke kwaliteit tot stand komt. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan zodanig te detailleren dat bij voorbaat oplossingen worden uitgesloten die uitvoerbaar en aanvaardbaar zijn en waar reeds door welstandstoetsing voldoende waarborgen voor bestaan.

Zienswijze 1.29

Adressanten verwijzen naar een zinsnede in het rapport 'Draagkrachtmeting ontwikkeling August Allebéplein' dat in de bijlage van de plantoelichting is opgenomen en stellen dat een gedetailleerde toelichting noodzakelijk is.

Adressanten vinden het rapport niet actueel, bijvoorbeeld omdat koopstromenonderzoek uit 2001 wordt vermeld.

Genoemd wordt dat de Kringloper niet in het rapport is betrokken, zodat het rapport onvoldoende basis biedt voor het bestemmingsplan.

Tenslotte wordt bezwaar gemaakt tegen schaalvergroting en de, volgens adressanten, te beperkte kijk op het plein als winkelplein.

Antwoord 1.29

De zinsnede geeft een globaal beeld van de woningvoorraad in Overtoomse Veld. De relevantie van een gedetailleerde toelichting op de gehanteerde begrippen ontbreekt, het ontbreken van die toelichting in de betreffende bijlage raakt de inhoud van het bestemmingsplan niet. Voorts wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.1 ad 6.

In het rapport wordt weliswaar gerefereerd aan gegevens en stukken van vóór 2008, maar daarmee is het rapport niet verouderd. Het rapport gaat in op deze gegevens en geeft daarvan, na analyse een vertaling naar de op het moment van rapporteren (2008) actuele situatie.

Het rapport doet geen uitspraken over specifieke winkels, zoals de Kringloper.

Het bestemmingsplan stuurt niet op schaalvergroting of -verkleining. Er is geen aanleiding exclusief kleine winkels toe te staan. Een voorzieningencentrum als het Allebéplein is juist gebaat bij enkele grotere winkels, de aanwezigheid daarvan versterkt het centrum en zorgt voor een klimaat waarbinnen draagvlak voor kleinere winkels wordt verbeterd.

Zienswijze 1.30

Naar aanleiding van de beantwoording van inspraakreacties wordt herhaald dat het plein door adressanten te klein wordt geacht.

Antwoord 1.30

De zienswijze leidt niet tot nieuwe argumenten of inzichten, verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1.12.

Zienswijze 1.31

Adressanten herhalen hun bezwaar tegen short stay.

Antwoord 1.31

Zie beantwoording van zienswijze 1.9.

Zienswijze 1.32

Adressanten stellen dat de bezonningstudie, waaraan in de beantwoording van de inspraakreacties wordt gerefereerd, onvoldoende inzicht geeft in de bezonning van het plein.

Antwoord 1.32

De inspraakreactie waarop antwoord is gegeven had betrekking op de bezonning van de woning van een bewoner aan de Postjesweg, niet op de bezonning van het plein. Dat verklaart waarom in de beantwoording van de inspraakreactie niet wordt ingegaan op de bezonning van het plein.

Voor het hele plan is een bezonningsstudie gemaakt. Hieruit blijkt dat de diverse bouwblokken in het plan geen ernstige bezonningsproblemen veroorzaken op de bestaande bebouwing. Op de kortste dag zal sprake zijn van enige schaduwwerking, maar zelfs dan in beperkte mate. Het plein zelf zal in de zomer vrijwel de hele dag in de zon liggen, in de winter echter ligt het vrijwel de hele dag in de schaduw met uitzondering van delen op het centrale deel. De bezonningsstudie is gemaakt voor maart, juni en december. September is in principe gelijk aan maart en is niet apart opgenomen. In opdracht van de ontwikkelaar is voor de toren nog een aparte bezonningsstudie gemaakt. De bezonningsstudies maakten deel uit van de bijlagen bij het uitwerkingsplan voor het August Allebéplein, zodat adressanten hiermee bekend zijn.

Zienswijze 1.33

Adressanten bestrijden dat in de Nota van Beantwoording van het POR niet is gesproken over een autoluwe Jan Tooropstraat. Ook wordt ingegaan op de verkeersfunctie van de Marius Bauerstraat.

Antwoord 1.33

Voor de inhoud van het bestemmingsplan is dit niet relevant, aangezien dit geen onderwerp is dat wordt geregeld / kan worden geregeld.

Zienswijze 1.34

Adressanten herhalen hun bezwaar tegen de omvang van het nieuwe plein.

Antwoord 1.34

Zie de beantwoording van zienswijze 1.12.

Zienswijze 1.35

Adressanten vinden dat in het bestemmingsplan uitspraken moeten worden gedaan over de ingang van de supermarkt in de eerste bouwlaag van de Postjesweg.

Antwoord 1.35

Het bestemmingplan doet geen uitspraken over aan welke zijde van de supermarkt een ingang komt, het geeft alleen planologische gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden aan. Het vrijlaten van de positie van entrees heeft geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten tot gevolg, die door middel van een regeling in het bestemmingsplan voorkomen zouden moeten worden.

Zienswijze 1.36

Adressanten willen antwoord op de vraag waarom het feit dat Lidl een permanent gebouw is geworden zich heeft onttrokken aan inspraak.

Antwoord 1.36

De vergunning is verleend op basis van het geldende bestemmingsplan het AUP. De vergunning had door het stadsdeel niet geweigerd kunnen worden en inspraak was daarom niet aan de orde.

Zienswijze 1.37

Adressanten herhalen dat de nieuwbouw van een supermarkt op het plein niet nodig is.

Antwoord 1.37

De zienswijze leidt niet tot nieuwe argumenten of inzichten, verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1.13.

Zienswijze 1.38

Adressanten herhalen dat een privaatrechtelijke afspraak buiten inspraak is gehouden en vervolgens bepalend is voor het bestemmingsplan.

Antwoord 1.38

Zie de beantwoording van zienswijze 1.10.

Zienswijze 1.39

Adressanten menen dat in het onderzoek naar externe veiligheid rekening had moeten worden gehouden met een eventuele verhoging van de rijsnelheid op de A10 naar meer dan 80 km/uur.

Antwoord 1.39

Bij het uitvoeren van onderzoek kan en mag alleen worden uitgegaan van geldende wetten, regels en vastgesteld beleid. De rijsnelheid van 80 km/uur op de A10 is in dat verband een gegeven. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de snelheid hoger wordt. Onlangs heeft Rijkswaterstaat in het kader van het akoestisch onderzoek bevestigd dat uitgegaan moet worden van 80 km/uur op de A10. Bovendien is de rijsnelheid geen variabele in de risicoberekeningen ten behoeve van externe veiligheid.

Zienswijze 1.40

Adressanten verzoeken nieuw water in de wijk in het plan op te nemen, bijvoorbeeld op het Allebéplein.

Antwoord 1.40

Nieuw water heeft alleen een functie voor de opvang van regenwater als het deel uitmaakt van een watersysteem. Een vijver op het Allebéplein kan alleen een waterhuishoudkundige functie hebben indien het in verbinding staat met ander water. Daartoe bestaan geen reële mogelijkheden. Dat geldt voor de meeste locaties in het plangebied.

Zienswijze 1.41

Adressanten vinden de wijzigingszone binnen de bestemming 'Kantoor' vaag en lezen er niets over in de plantoelichting.

Antwoord 1.41

In artikel 12.4 van de planregels wordt bepaald dat, ter plaatse van de betreffende aanduiding, het Dagelijks Bestuur bevoegd is het bestemmingsplan te wijzigen door het toestaan van detailhandel, dienstverlening en horeca van categorie 1 en 2.

In de plantoelichting wordt inderdaad niet uitgelegd wat de aanleiding en doelstelling is voor deze wijzigingsbevoegdheid. De plantoelichting wordt hierop aangevuld (pagina 52). De wijzigingsbevoegdheid heeft tot doel om het mogelijk te in de plint van het kantoor een publieksfunctie te realiseren die een bijdrage levert aan de levendigheid en de sociale controle op het plein.

Zienswijze 1.42

Adressanten herhalen hun standpunt dat buiten het Allebéplein meer winkels zouden moeten worden toegestaan, als aanlooproutes naar het plein toe.

Antwoord 1.42

Voor een dergelijke vergroting van het winkelvloeroppervlak is onvoldoende marktruimte. Het toestaan van winkels langs de gehele Postjesweg, Jan Tooropstraat en Derkinderenstraat zou het draagvlak en de kwaliteit van de voorzieningen in de wijk, onder andere op het August Allebéplein, ondermijnen.

Zienswijze 1.43

Adressanten suggereren het maken van een speelse looplijn naar het metrostation Postjesweg in plaats van het realiseren van een bouwblok dat moeilijk te ontwikkelen en te exploiteren zou zijn.

Antwoord 1.43

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat het bedoelde bouwblok moeilijk te ontwikkelen en te exploiteren zou zijn. Wat betreft de omvang en het programma van het blok is geen sprake van een bijzonderheid.

Zienswijze 1.44

Adressanten maken bezwaar tegen de bestemming GD-5 van de huidige supermarkt omdat 880 m² te klein zou zijn voor een supermarkt.

Antwoord 1.44

Het doel van deze opmerking is onduidelijk. De bestemming GD-5 beperkt niet de omvang of positie van een supermarkt tot 880 m².

Zienswijze 1.45

Adressanten willen dat de Marius Bauerstraat niet wordt afgesloten omdat er ook andere manieren zijn om de snelheid van verkeer te remmen en omdat het een onduidelijke verkeerssituatie zou opleveren.

Antwoord 1.45

In het POR is reeds opgenomen dat de Marius Bauerstraat ter hoogte van de Ru Paré school zou worden afgesloten. Hiermee kan de verkeersveiligheid van schoolgaande kinderen worden vergroot en kan ter hoogte van de afsluiting een openbaar schoolplein worden gerealiseerd. Bijkomend voordeel is dat het sluipverkeer op de Marius Bauerstraat onmogelijk wordt en dat dit verkeer zich zal verplaatsen naar de doorgaande verkeersroute over de Postjesweg. De ontsluiting van de aanliggende blokken kan met een U vorm vanuit enerzijds de Derkinderenstraat en anderzijds de Jan Tooropstraat worden geregeld

Zienswijze 1.46

Adressanten menen dat het bouwvlak ter plaatse van de Ru Paré school te groot is en de straatprofielen te zeer zou verkleinen.

Antwoord 1.46

Het bouwvlak van de school is niet groter dan de bestaande bebouwing. Waarschijnlijk verwarren adressanten het bouwvlak met het bestemmingsvlak. Ook het bestemmingsvlak strekt zich niet uit over rijbanen en verkleint wegprofielen niet.

Zienswijze 1.47

Adressanten veronderstellen dat het bestemmingsplan drie supermarkten toestaat, omdat op drie locaties de aanduiding 'supermarkt' wordt weergegeven. Adressanten wensen dat maximaal 2 supermarkten worden toegestaan.

Antwoord 1.47

Supermarkten zijn uitsluiten toegestaan binnen de bestemmingen GD-4 en GD-5. In de desbetreffende artikelen 7 en 8 is geregeld dat binnen elk van beide bestemmingen maximaal 1 supermarkt is toegestaan, dus in totaal maximaal 2. De drie aanduidingen op de verbeelding bieden flexibiliteit, maar maken niet mogelijk dat een derde supermarkt kan worden gerealiseerd.

Adressant 2 (namens de bewonersgroep 'Marius 80')

Zienswijze 2.1

Adressanten maken bezwaar tegen de mogelijkheid van een inrit van een parkeergarage aan de Marius Bauerstraat omdat het een verkeersonveilige situatie creëert. Adressanten willen dat de entree aan de zijde van de Postjesweg wordt gerealiseerd, wat beter zou aansluiten op de hoofdader.

Beantwoording 2.1

Anders dan ten tijde van de beantwoording van inspraakreacties werd in het ontwerp bestemmingsplan concreet aangewezen waar de entree mag worden gerealiseerd. Dat is op de planverbeelding weergegeven en in de planregels geregeld. Hiervoor is gekozen omdat een andere situering dan in de planvorming wordt beoogd zou kunnen leiden tot negatieve ruimtelijke effecten waarvan de planologische aanvaardbaarheid niet is afgewogen of onderzocht.

De verkeersveiligheid is hoger wanneer de entree aan een kleine straat wordt gepositioneerd dan aan een grotere, drukker straat. Aan de Postjesweg wordt het doorgaande verkeer beïnvloed door een entree van een parkeergarage, in de Marius Bauerstraat niet.

Zienswijze 2.2

Adressanten maken zich zorgen over het woonklimaat aan de binnenzijde van het bouwblok GD-4.

Beantwoording 2.2

Bij het ontwerp van het gebouw dient uiteraard aandacht te worden geschonken aan het goede woonklimaat, maar er is geen sprake van een bijzonder complexe of onuitvoerbare ontwerpogave. Er zijn vele voorbeelden in Amsterdam en in Nederland van gesloten bouwblokken met gemengde functies, waarbij een goed woonklimaat is gerealiseerd.

Zienswijze 2.3

Adressanten menen dat niemand zit te wachten op een 60 meter hoge flat.

Beantwoording 2.3

Binnen Amsterdam is er nog altijd behoefte aan nieuwe woningen en voorzieningen.

Zienswijze 2.4

Adressanten veronderstellen dat vastgoedbelangen prevaleren boven economische en stedenbouwkundige belangen.

Beantwoording 2.4

Het beleid tot vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden is al een aantal jaren geleden ingezet. Omdat de overheid niet de eigenaar is van de gronden en opstallen die vernieuwd moeten worden en evenmin als risicodragend ontwikkelaar kan optreden is samenwerking met andere partijen nodig. Deze partijen kunnen andere belangen hebben dan de overheid, maar door het afsluiten van samenwerkingsovereenkomsten kunnen afspraken worden gemaakt die het stadsdeel in staat stellen om de nagestreefde beleidsdoelstellingen te realiseren. Voor het stadsdeel staan maatschappelijke doelstellingen (het algemeen belang) voorop.

Zienswijze 2.5

Adressanten hebben bezwaar tegen de nieuwe inrichting van het Allebéplein omdat er geen sociaal onderzoek is gedaan naar het gebruik van de openbare ruimte in de wijk;

Beantwoording 2.5

In de voorbereiding van het Uitwerkingsplan Raamwerk/ Openbare Ruimte Overtoomse Veld heeft het bedoelde onderzoek plaatsgevonden en is met klankbordgroepen overleg gevoerd onder meer over de sterke en zwakke kanten van de openbare ruimte. Dit speelde zich af in 2004 en 2005. Op basis daarvan is eind 2005 gekomen tot stadsdeelraadsbesluiten over het genoemde Uitwerkingsplan.

Zienswijze 2.6

Adressanten geven aan zich aan te sluiten bij adressant genoemd onder 1.

Beantwoording 2.6

Voor zover met dit onderdeel van de zienswijze beoogd wordt de zienswijze van adressant genoemd onder 1 als ingelast te beschouwen wordt verwezen wordt voor de beantwoording daarvan verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van adressant genoemd onder 1.

Adressant 3 (namens Vereniging Promotie Westelijke Tuinsteden, Erfgoedvereniging Heemschut commissie Amsterdam en Stichting Cuypersgenootschap)

Zienswijze 3.1

Adressanten verzoeken om in het bestemmingsplan in te gaan op de Waardenkaarten voor de AUP-gebieden.

Beantwoording 3.1

Uit de zienswijze maken wij op dat gewenst wordt de Waardekaarten in de plantoelichting op te nemen. Aan dit verzoek wordt tegemoet gekomen.

Zienswijze 3.2

Adressanten verzoeken om op pagina 42-43 van de plantoelichting toe te voegen dat behoud van waardevol erfgoed een onderdeel van de opgave voor Overtoomse Veld is.

Beantwoording 3.2

Aan dit verzoek wordt tegemoet gekomen.

Zienswijze 3.3

Adressanten pleiten ervoor om in de plantoelichting een omschrijving van de specifieke kwaliteiten van het AUP in Overtoomse Veld.

Beantwoording 3.3

Aan dit verzoek wordt tegemoet gekomen.

Zienswijze 3.4

Adressanten refereren aan het in de plantoelichting weergegeven voornemen om de Jan Tooropstraat aan te sluiten op de Lelylaan. Adressanten maken daartegen bezwaar omdat deze aansluiting ertoe zou leiden dat waardevolle aireywoningen aan de Johan Jongkindstraat verdwijnen. Bepleit wordt de doortrekking te schrappen of een alternatief tracé te kiezen.

Beantwoording 3.4

Het voornemen om de Jan Tooropstraat aan te sluiten op de Lelylaan wordt niet door dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt, de betreffende gronden maken geen deel uit van het plangebied.

Zienswijze 3.5

Adressanten betreuren dat het plan voor de Voerman leidt tot de sloop van waardevolle Knijptijzerpanden. Verzocht wordt om, gezien de vertraging van de stedelijke vernieuwing, behoud van de monumentwaardige panden (orde 1 op de waardenkaart) als alternatief op te nemen.

Beantwoording 3.5

De vertraging van de stedelijke vernieuwing is, zoals ten aanzien van zienswijze 1.1 ad 1 reeds betoogd, geen afstel. De argumentatie om de Voermanlocatie tot ontwikkeling te brengen is nog altijd actueel: de huidige woningen in dit gebied zijn woontechnisch en bouwtechnisch (bouwfysisch) verouderd daar de woningen gehorig en niet geïsoleerd zijn. Investerings in renovatie zijn niet rendabel en kunnen niet op bevredigende wijze tegemoetkomen aan de tekortkomingen die de bestaande panden kennen. Sloop/nieuwbouw levert meer kansen en mogelijkheden voor de buurt en de bewoners. De bewoners zijn over het algemeen niet positief over het complex.

Adressanten hebben in 2008 een verzoek ingediend om de panden op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen, maar dit verzoek is afgewezen en het bezwaar tegen deze afwijzing is ongegrond verklaard. Daar adressanten geen beroep hebben ingesteld tegen de beslissing op bezwaar is de afwijzing onherroepelijk geworden.

Zienswijze 3.6

Adressanten verzoeken om in de plantoelichting ten aanzien van te behouden gebouwen (met name worden genoemd: Nova College Mondriaan, Herdenkingskerk, ROC Midden, Calvariekerk) duidelijkheid te scheppen over het behoud van deze gebouwen en waar nodig de bestemming van panden te verruimen zodat toekomstig alternatief gebruik van de panden mogelijk wordt gemaakt indien de huidige gebruikers de panden verlaten.

Beantwoording 3.6

De genoemde panden krijgen op grond van het ontwerpbestemmingsplan een maatschappelijke bestemming, waarbinnen ruimere gebruiksmogelijkheden bestaan dan alleen het huidige gebruik. Er zijn geen concrete initiatieven die aanleiding geven tot ene verdere verruiming van de bestemming en de aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van ruimere bestemmingen is niet onderzocht. Tenslotte biedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voldoende mogelijkheden om, na het

doorlopen van een (soms beperkte) procedure af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Daarvan zou gebruik kunnen worden gemaakt indien zich een concreet initiatief aandient waarvan de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn en die een bijdrage leveren aan de vernieuwing van Overtoomse Veld.

Zienswijze 3.7

Adressanten refereren aan de tekst in de plantoelichting over de A10-strook Zuid en verzoeken om, met het oog op de huidige kantorenmarkt, binnen het gebied ruimte te reserveren voor andere functies dan kantoren.

Beantwoording 3.7

In het voorliggende bestemmingsplan wordt binnen deelgebied A10-strook Zuid de bestaande situatie vastgelegd omdat er nog geen uitwerking van plannen voor dit deelgebied heeft plaatsgevonden. De plantoelichting geeft weer wat over dit deelgebied in het Vernieuwingsplan is opgenomen. Vooralsnog zijn geen andere besluiten over dit gebied genomen dan de vaststelling van het Vernieuwingsplan, zodat dit de basis is voor de plantoelichting.

Zienswijze 3.8

Adressanten constateren dat het bestemmingsplan het mogelijk maakt om in deelgebied Midden Zuid gesloten bouwblokken te realiseren. Ter voorkoming van de aantasting van het tuinstedelijke karakter van Nieuw-West wordt verzocht om in het plan op te nemen dat de verkaveling bij voorkeur een open karakter krijgt.

Beantwoording 3.8

De keuze voor een gesloten bebouwingstructuur is onder andere het gevolg van de verdichtingslag die ingezet is binnen de stedelijke vernieuwing. Op een aantal plekken wordt het bouwblok opgeknipt en zijn de interne binnenterreinen (privé) zichtbaar. Het doel van deze opzet is ook om het areaal aan openbare ruimte te verkleinen en de overgebleven openbare groene strook tussen de bouwblokken, als gebruiksgroen, kwalitatief hoogwaardig in te richten en te onderhouden. Deze groene zone van het gebied haakt aan op de groene parkstad gedachte. Een groot deel van de woningen wordt met de voorkant (entree) op deze ruimte gesitueerd ten behoeve van de sociale controle. In het plan wordt op meerder plekken ruimte geboden voor voortuinen.

Adressant 4

Zienswijze 4.1

Adressant refereert aan zijn inspraakreactie waarin hij heeft aangegeven bezwaar te hebben tegen de voorgestelde bouwhoogte van 32 meter ter plaatse van de bestemming GD-U-2. De beantwoording van de inspraakreactie geeft naar de mening van adressant geen blijk van een belangenafweging.

Beantwoording 4.1

Het geprojecteerde gebouw met de bouwhoogte van 32 bevindt zich ten noorden van de woning van adressant (in het complex 'De Meester'), zodat de nieuwbouw geen nadelige schaduweffecten voor adressant heeft.

Adressant kan weliswaar uitzicht hebben op het nieuwe gebouw of er kan zicht vanuit het nieuwe gebouw zijn op de woning van adressant, maar daarmee is nog niet het belang van adressant aangetast. Het volgende is daarbij van belang. Het plan De Meester is gerealiseerd als onderdeel van de vernieuwing van Overtoomse Veld en vindt zijn basis in het Vernieuwingsplan. In het Vernieuwingsplan was ook al aangegeven dat de Voermanlocatie ontwikkeld zou worden en dat daarbij hogere bouwhoogten en dichtheden dan in de bestaande situatie worden gerealiseerd, alsook dat niet uitsluitend woningen in dat deelgebied zouden worden gerealiseerd. Daarbij was weliswaar sprake van een maximale bouwhoogte van 25 meter, maar gezien het feit dat adressant op de vijfde verdieping woont leidt een bouwhoogte van 32 meter niet tot minder uitzicht dan 25 meter. Voordat adressant besloot in De Meester te komen wonen was dus al bekend dat De Voerman met hogere

bouwhoogten en met meerdere functies tot ontwikkeling zal komen. Adressant had hij dus al kunnen weten en hij had dit kunnen betrekken in zijn afweging om in De Meester te komen wonen.

Adressant 5

Zienswijze 5.1

Adressant maakt bezwaar tegen de gebrekkige financiële onderbouwing van het ontwerp bestemmingsplan. Adressant richt zich daarbij op het bestemmingsvlak/bouwblok met de bestemming 'Maatschappelijk' aan de oostkant van het plein (het Community Center), nu de realisatie ervan onzeker is.

Beantwoording 5.1

Voor de realisatie van het Community Center is reeds bouwvergunning verleend. Het voorliggende bestemmingsplan legt voor dit gebouw dus slechts de verleende vergunning vast. Zie voor het overige de beantwoording onder Zienswijze 1.1, ad 1.

Zienswijze 5.2

Adressant maakt bezwaar tegen de bestemmingsvlakken/bouwblokken met de bestemmingen GD-1, GD-4 en GD-5 midden op het huidige August Allebéplein omdat het een gevaar zou vormen voor de gebruiksfunctie van het plein. Adressant meent dat het plan ertoe leidt dat de functie van het plein als ontmoetingsplek, speelplek en recreatieplek, alsook het groen en het licht uit de wijk wordt weggenomen. Daarnaast leidt het plan tot vergroting van geluidsoverlast en wordt het gebrek aan verantwoordingsgevoel van burgers voor de eigen leefomgeving vergroot. Het plan leidt tot donkere gangen, verlies van direct zonlicht/daglicht op de winkels en de eerste woonlagen van de Postjeswegflat en het gevoel van onveiligheid door verlies van overzicht over het plein voor de politie.

Beantwoording 5.2

Ten aanzien van de functie van het plein als ontmoetingsplek, speelplek en recreatieplek wordt versterkt als het plein beter functioneert door een verbetering van het winkelbestand is in het uitwerkingsplan voor het August Allebéplein aangegeven op welke wijze het plein nieuw wordt ingericht. Op pagina 24/25 staat: "In plaats van "overal een beetje" - en dus nergens iets echt - krijgt het plein een verdeling in drie soorten gebruik: een winkeldeel, een verblijfs-/ontmoetingsdeel en een welzijnsdeel. Het winkelgedeelte komt in het meest westelijke deel en sluit daarmee aan bij de winkels in de Jan Tooropstraat waardoor een logische, sterke winkelroute ontstaat. Het centrale deel van het plein wordt helemaal ingericht op een aangenaam verblijf en vormt hiermee het hart van het plein. Hier komen goede zitgelegenheden, wordt het uitzicht aangenaam en zullen volwassenen én kinderen zich thuis voelen. Het oostelijke gedeelte wordt het onderwijs-, welzijn- en cultuurgedeelte. Hier komt één van de ingangen van de moskee, het community center en het welzijn- en cultuurcluster. Ook in dit deel zal het ontmoeten en verblijven een belangrijke rol spelen. Het ontmoeten en verblijven dat nu vanaf de Jan Tooropstraat tot aan "de Branding" gebeurt, vindt in de toekomst plaats vanaf het centrale deel tot aan de Derkinderenstraat. Het westelijke deel transformeert van een rare verblijfsplek - pal naast de parkerende auto's - naar een intensieve winkelroute. Het verblijfsdeel wordt juist gesitueerd op die plaats waar het plein veel te bieden heeft, zoals ruimte voor water en uitzicht op de prachtige vleugelnootbomen, waar nu veelal aan voorbij wordt gegaan."

Waarom of hoe het plan tot vergroting van geluidsoverlast en het gebrek aan verantwoordingsgevoel van burgers voor de eigen leefomgeving zou leiden blijkt niet uit de zienswijze, zodat het beantwoorden van dit onderdeel van de zienswijze beperkt moet blijven tot het volgende. Het bestemmingsplan leidt niet tot meer geluidshinderveroorzakende activiteiten en aspecten als verantwoordingsgevoel van burgers hebben geen relatie met het vaststellen van een bestemmingsplan.

Voor wat betreft het verdwijnen van groen van het plein geldt dat de huidige bomen ter plaatse van het August Allebéplein geen bijzondere waarde hebben die planologische bescherming vergen. Het stadsdeel wil natuurlijk zo veel mogelijk bomen handhaven waar dat kan. In overleg met bewoners en belanghebbenden zal in het ontwerpproces voor de openbare ruimte bepaald worden welke bomen worden gehandhaafd en welke worden vervangen. Compensatie van groen dat moet verdwijnen is uitgangspunt.

Voor het hele plan is een bezonningsstudie gemaakt. Hieruit blijkt dat de diverse bouwblokken in het plan geen ernstige bezonningsproblemen veroorzaken op de bestaande bebouwing. Op de kortste dag zal sprake zijn van enige schaduwwerking, maar zelfs dan in beperkte mate. Het plein zelf zal in de zomer vrijwel de hele dag in de zon liggen, in de winter echter ligt het vrijwel de hele dag in de schaduw met uitzondering van delen op het centrale deel. De bezonningsstudie is gemaakt voor maart, juni en december. September is in principe gelijk aan maart en is niet apart opgenomen. In opdracht van de ontwikkelaar is voor de toren nog een aparte bezonningsstudie gemaakt. De bezonningsstudies maakten deel uit van de bijlagen bij het uitwerkingsplan voor het August Allebéplein.

Uit het Uitwerkingsplan blijkt dat de inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan het "politie keurmerk". Het politiebureau bevindt zich in de plannen centraal op het plein, van waaruit alle zijden van het goed zichtbaar zijn.

Zienswijze 5.3

Adressant heeft bezwaar tegen de hoogte van het nieuwe bestemmingsvlak/bouwblok met de bestemmingen GD-4, ter plaatse van de huidige Lidl, omdat de nieuwbouw zou leiden tot verlies aan privacy van de woningen in de Postjeswegflat.

Beantwoording 5.3

De afstand tussen de woningen in de Postjeswegflat en het nieuwe bestemmingsvlak/bouwblok met de bestemmingen GD-4 bedraagt 35 meter. Wegens deze afstand is een onaanvaardbaar verlies van privacy, mede gezien de stedelijke context, niet aan de orde.

Zienswijze 5.4

Adressant meent dat de toename van woningen op het plein leidt tot een grotere woondruk en druk op de openbare ruimte, winkels en openbaar vervoer, meer overlast en een grotere belasting van het milieu. De omgeving en voorzieningen zouden dit niet aankunnen.

Beantwoording 5.4

Winkels, voorzieningen en openbaar vervoer heeft baat bij een groter draagvlak door de realisatie van meer woningen. Een verlevendiging van de openbare ruimte is goed voor de sociale veiligheid. Uit de ter voorbereiding van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken naar luchtkwaliteit en geluidhinder blijkt dat de bijdrage aan de huidige emissies niet tot overschrijding van milieunormen leidt.

Overtoomse Veld heeft een oppervlak van ruim 65 ha. en het woningaantal in het jaar 2000 bedroeg 2.811 woningen. De woningdichtheid bedroeg daarom ca. 43 woningen per hectare. Dat is voor stedelijke begrippen niet hoog. Na de vernieuwing zal een woningaantal van ca. 4.200 woningen zijn bereikt, wat tot een woningdichtheid van 64 woningen per hectare leidt. Er is weliswaar sprake van een significante verdichting, maar ook de nieuwe woningdichtheid is voor stedelijke begrippen niet bijzonder hoog. Op IJburg is dit bijvoorbeeld gangbaar, een voorbeeld van een zeer hoge woningdichtheid met niettemin een goed woon- en leefklimaat is voorts Nieuw Sloten: 90 woningen per hectare. Er is daarom geen sprake van een uitzonderlijk hoge druk op de openbare ruimte of de voorzieningen die de vrees van adressant rechtvaardigt.

Zienswijze 5.5

Adressant verwacht een toename van verkeersoverlast en daarmee samenhangend toename van stank- en geluidsoverlast doordat de autoluwe Jan Tooropstraat ten gevolge van het plan een verkeersader zou worden door de toename van het aantal woningen en het winkeloppervlak.

Beantwoording 5.5

Uit de ter voorbereiding van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken naar luchtkwaliteit en geluidhinder blijkt dat de bijdrage aan de huidige emissies niet tot overschrijding van milieunormen leidt.

Uit het onderzoek naar de verkeersintensiteiten op de wegen in het plangebied (bijlage bij het onderzoek naar luchtkwaliteit) blijkt dat op de Jan Tooropstraat de verkeersintensiteiten in 2020 – na realisatie van alle deelplannen en doortrekking van de Jan Tooropstraat naar de Lelylaan – fors zijn afgenomen ten opzichte van de situatie in 2006. Op het wegvak Jan Tooropstraat tussen Jan

Evertsenstraat - Jan Voermanstraat is de etmaalgemiddelde intensiteit in 2006 8.900 auto's en in 2020 4.200 auto's. Op het wegvak Jan Tooropstraat tussen Jan Voermanstraat – Postjesweg is de etmaalgemiddelde intensiteit in 2006 6.750 auto's en in 2020 3.950 auto's. Er is dus geen sprake van dat de Jan Tooropstraat verandert van een autoluwe straat naar een verkeersader.

Zienswijze 5.6

Adressant merkt op dat ter plaatse van het meest westelijk gelegen bouwblok van het August Allebéplein (blok 6) voor de gehele kavel, inclusief de binnentuin, de bestemming GD-4 geldt. Er staat geen bouwhoogte op de plankaart aangegeven, waardoor het bouwvlak volgens adressant ongeschikt is voor 9 van de in de bestemmingsomschrijving gegeven toegelaten gebruiksmogelijkheden. Daarom vindt adressant het ridicul dat deze bestemming aan de gronden is gegeven en maakt er bezwaar tegen dat deze ruimte gebruikt kan worden voor overige bewoners uit de wijk. Adressant oppert het binnenterrein te gebruiken voor parkeerplaatsen, bevoorrading, groen, tuin en speelvoorzieningen alsook een looproute naar de bushalte en metrohalte.

Beantwoording 5.6

De digitale versie van het bestemmingsplan verschaft meer duidelijkheid dan de analoge versie. De leesbaarheid van de analoge versie wordt beperkt door landelijke eisen aan de standaardisatie. Wettelijk gezien geeft de digitale versie de doorslag. Uit de digitale verbeelding van het bestemmingsplan blijkt dat het binnenterrein buiten het bouwvlak valt.

Om te zorgen dat er voldoende licht in de woningen komt, is er een grote open binnenruimte (op maaiveld niveau). Deze interne ruimte die volledig omsloten is door bebouwing, is alleen toegankelijk voor de nieuwe bewoners. Hier komt ook een speelvoorziening voor de allerkleinsten (0-6 jaar), ook alleen voor de bewoners van blok 6. De inrichting voor het maaiveld wordt nader bepaald (moet nog een ontwerp voor gemaakt worden).

Ter plaatse van het binnenterrein kan er enkel een parkeergarage onder maaiveld worden gerealiseerd. Deze garage is vooral bedoeld voor de bewoners van blok 6, rondom deze garage. Ook komen hier bergingen.

De entree van de parkeergarage is gesitueerd aan de westzijde (iets ten noorden van het midden) van blok 6. De helling van deze garage start op maaiveld niveau en daalt direct naar niveau -1.

Zienswijze 5.7

Adressant heeft bezwaar tegen de bestemming V-4 op het plein omdat het groen en water zou uitsluiten en fietspaden mogelijk maakt. Fietspaden acht adressant ongewenst omdat het plein uitsluitend voor voetgangers zou moeten zijn en omdat speeltoestellen naast een fietspad onveilige situaties oplevert. Daarnaast uit adressant zijn ongenoegen over het feit dat het bestemmingsplan de inrichting van de openbare ruimte buiten beschouwing laat.

Beantwoording 5.7

De bestemming V-4 kent een bestemmingsomschrijving die bestaat uit verblijfsgebied, voet- en fietspaden en speelvoorzieningen. Verblijfsgebied is in artikel 1 gedefinieerd als 'een niet voor gemotoriseerd verkeer openbaar toegankelijke en ongebouwde ruimte, tevens bestemd voor groen'. De veronderstelling dat grond uitgesloten zou zijn vindt dus geen grondslag in de geprojecteerde bestemming. Dat water niet expliciet is genoemd heeft als reden dat geen water (als onderdeel van een waterhuishoudkundig systeem) zal worden aangelegd. Daarmee is niet gezegd dat inrichtingselementen als een vijver of fontein zouden zijn uitgesloten, aangezien ten behoeve van de bestemming bouwwerken geen gebouwen kunnen worden opgericht.

In het POR is vastgesteld dat de Marius Bauerstraat een secundaire fietsverbinding blijft tussen de Jan Tooropstraat en de Derkinderenstraat. Om die reden is binnen de bestemming V-4, die ook op deze straat is geprojecteerd, fietsverkeer toegelaten. Het plein zelf wordt, zo is vastgesteld in het Uitwerkingsplan August Allebéplein, auto- en fietsvrij. Daarmee is niet uitgesloten dat, om het plein per fiets goed te bereiken, de randen van het plein (bijvoorbeeld in de zones tussen de bebouwing die het plein omzoomd) benut worden om te fietsen en fietsen te parkeren. In het Uitwerkingsplan staat hierover geschreven: 'Omdat het plein een voetgangersgebied is, komen de fietsparkeerplaatsen zoveel mogelijk aan de randen van het plein, dichtbij de fietsroute. Aan alle toegangen worden aan weerszijden fietsnietjes geplaatst. Indien nodig kan er ook bij de ingang van de supermarkt een aantal fietsnietjes komen.'

Evident onveilige combinaties van functies zullen uiteraard niet worden gerealiseerd.

De feitelijke inrichting van de openbare ruimte en de exacte situering van fietspaden en speelvoorzieningen is geen onderwerp van regeling in een bestemmingsplan.

Zienswijze 5.8

Adressant dringt erop aan dat voorafgaand aan het verlenen van bouwvergunningen (omgevingsvergunningen) gedegen onderzoek wordt uitgevoerd naar de consequenties van bouwwerkzaamheden, waarbij bedoeld wordt op schade aan de woning, eigendommen en fundering.

Beantwoording 5.8

De consequenties van bouwwerkzaamheden zijn geen voor de besluitvorming over een bestemmingsplan relevant aspect. Uiteraard dient bij de uitvoering van bouwwerkzaamheden de nodige zorgvuldigheid en voorzichtigheid te worden betracht. Dit is een verantwoordelijkheid van de uitvoerende aannemer(s) die daarvoor verzekerd dienen te zijn.

Zienswijze 5.9

Adressant geeft aan dat de zienswijze van adressant genoemd onder 1 als ingelast beschouwd dient te worden.

Beantwoording 5.9

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van adressant genoemd onder 1.

Adressant 6 (Waternet)

Zienswijze 6.1

Adressant geeft aan akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan en merkt op dat de reactie die is gegeven in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is verwerkt, maar niet is opgenomen in de Nota van Beantwoording van dat overleg.

Beantwoording 6.1

De reactie van Waternet op het voorontwerp bestemmingsplan is buiten de daarvoor gestelde termijn ingekomen en is daardoor niet verwerkt in de beantwoording. Nadien is de reactie wel verwerkt in de plantoelichting.