

**GEMEENTE AMSTERDAM
STADSDEEL NIEUW-WEST**

Nota van beantwoording inspraak en overleg ex artikel 3.1.1. Bro

behorend bij het

bestemmingsplan Bouwlocatie Poeldijkstraat - Westlandgracht

November 2014

Inhoudsopgave	Blz.
1. Inleiding	3
2. Inspraakreacties	4
Inspreker 1	4
Inspreker 2	5
Inspreker 3	5
Inspreker 4	6
Inspreker 5	6
3. Reacties ex artikel 3.1.1. Bro	7
Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam	7
Gasunie	7

1. Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan '**Bouwlocatie Poeldijkstraat – Westlandgracht**' heeft van 4 september tot en met 15 oktober 2014 ter inzage gelegen. In totaal zijn er 5 inspraakreacties ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een antwoord van het stadsdeelbestuur.

In de hierboven genoemde periode heeft het voorontwerp bestemmingsplan eveneens het artikel 3.1.1. Bro overleg doorlopen. In totaal hebben 2 overlegpartners gereageerd. De samengevatte reacties en de beantwoording van het stadsdeel zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

2. Inspraakreacties

1. Inspreker 1

Samenvatting inspraak

1. De voorgenomen bouw van een complex van 8 etages resulteert in minder zonlicht in de woning van inspreker want het complex blokkeert de toetreding van middag- en avondzon.
2. Het uitzicht vanuit de woning van inspreker wordt ontnomen door het complex, het uitzicht op de groene bomen en de lucht verdwijnt.
3. Door het verminderde uitzicht en minder toetreding van het zonlicht verwacht de inspreker een waardevermindering van de woning.

Antwoord stadsdeel

1. Zonlicht

Het stadsdeel heeft een bezonningstudie uitgevoerd. Uit deze studie blijkt dat slechts op 21 juni om 20.00 uur schaduw op de woning valt van de inspreker. Op alle overige dagen en tijdstippen geeft het hoogste bouwblok geen schaduw op de woning van inspreker. Er is dus nauwelijks sprake van een blokkade van de toetreding van de middag- en de avondzon op de woning van inspreker.

2. Uitzicht

Dit bestemmingsplan maakt binnen het bestemmingsvlak Wonen (W) gebouwen mogelijk van maximaal 8 lagen op een souterrain. De woning van inspreker bevindt zich op ruim 70 meter vanaf het dichtstbijzijnde wooncomplex. De woning van inspreker en het bestemmingsplangebied bevinden zich in een hoogstedelijke omgeving. Zeker in een dergelijke omgeving is er geen recht op een vrij uitzicht. Ten noorden en ten zuiden van het bestemmingsplan zijn in de bestaande situatie al appartementencomplexen met 12 woonlagen plus een plint. Nu tussen deze twee appartementencomplexen nieuwbouw zal plaatsvinden, is de bouw van een complex van maximaal 8 bouwlagen op een souterrain niet onredelijk.

3. Waardevermindering

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kan inspreker een verzoek tot vergoeding van planschade indienen bij het stadsdeel bij een mogelijke waardevermindering van de woning van inspreker. Deze procedure staat echter los van de bestemmingsplan procedure.

Conclusie: de inspraak leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Inspreker 2

Samenvatting inspraak

1. De bouwhoogte van 26 meter is te hoog. Inspreker is van mening dat 6 woonlagen voldoende zijn.
2. Inspreker verzoek om de kleurstelling van de appartementencomplexen in overeenstemming met de omgeving te brengen.

Antwoord stadsdeel

1. Bouwhoogte

Tussen de woning van inspreker en de bestemmingsplanlocatie bevindt zich een appartementencomplex van 12 woonlagen plus plint. Inspreker heeft dus geen uitzicht op het bestemmingsplan gebied. Het is daarom onduidelijk waarom de nieuw te bouwen appartementencomplexen dan maximaal 6 woonlagen zouden mogen hebben. De bouwlocatie is omgeven door twee appartementencomplexen die veel hoger zijn dan de nieuw te bouwen appartementsgebouwen.

2. Kleurstelling

Het bestemmingsplan legt de bestemming van de gronden vast maar gaat niet over de bouw of het uiterlijk van gebouwen. De kleurstelling van de gebouwen komt aan de orde bij de aanvraag Omgevingsvergunning en is een welstandsaspect.

Conclusie: de inspraak leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Inspreker 3

Samenvatting inspraak

1. De hoogte van het noordelijkste gebouw is met 8 verdiepingen te hoog. Naar de mening van de inspreker zou 5 verdiepingen genoeg zijn.
2. Het aantal parkeerplekken op straat moet aangepast worden aan het aantal bewoners.
3. Het aantal ondergrondse afvalcontainers moet aangepast worden aan het aantal bewoners.
4. Bij het bouwplan rekening houden met de harmonie met de rest van de buurt (qua materiaal, kleur, etc.).

Antwoord stadsdeel

1. Bouwhoogte

Tussen de woning van inspreker en de bestemmingsplanlocatie bevindt zich een appartementencomplex van 12 woonlagen plus plint. Inspreker heeft dus geen uitzicht op het bestemmingsplan gebied. Het is daarom onduidelijk waarom de nieuw te bouwen appartementencomplexen dan maximaal 5 verdiepingen mogen hebben. De bouwlocatie is omgeven door twee appartementencomplexen die veel hoger zijn dan de nieuw te bouwen appartementencomplexen.

2. Parkeerplekken

Het bestemmingsplan legt de bestemming van de gronden vast maar gaat niet over de inrichting van de openbare ruimte. De Poeldijkstraat wordt in het voorjaar van 2015 opnieuw ingericht en hierbij zullen parkeerplekken worden toegevoegd. Deze herinrichting staat overigen los van de bestemmingsplanprocedure. Tevens is besloten dat de bewoners van de

nieuw op te richten appartementencomplexen geen vergunning krijgen om in de openbare ruimte te parkeren.

3. Ondergrondse afvalcontainers

Nogmaals: een bestemmingsplan legt de bestemming van de gronden vast maar regelt niet de inrichting van de openbare ruimte. Ook dit is een punt voor de herinrichting van de Poeldijkstraat in het voorjaar van 2015 en staat los van de bestemmingsplanprocedure.

4. Harmonie met rest van de buurt

Het bestemmingsplan legt de bestemming van de gronden vast maar gaat niet over de harmonie van de op te richten gebouwen met de rest van de buurt. Dit punt komt aan de orde bij de aanvraag Omgevingsvergunning. Dan wordt beoordeeld hoe de gebouwen welstandelijk passen in hun omgeving.

Conclusie: de inspraak leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Inspreker 4

Samenvatting inspraak

1. Inspreker verzoekt voor kavel B om een individuele ontsluiting via het parkeerterrein aan de zuidzijde mogelijk te maken.
2. Bij de bebouwing van kavel B moet inspreker voldoende afstand houden tot het dijklichaam aan de Westlandgracht. Om toch een parkeerkelder en bergingen onder het gebouw te kunnen realiseren vraagt de inspreker of het mogelijk is om de hoogtemaatvoering van de kelderlaag met minimaal 10 centimeter te verhogen.
3. Uit stedenbouwkundige overwegingen is voor de dakopbouw een set back voorgeschreven van 5 m. Inspreker onderschrijft de overwegen voor het terugspringen maar verzoekt om de set back te verkleinen van 5 naar 2,5 m.

Antwoord stadsdeel

1. Ontsluiting kavel B

Het verzoek van de inspreker is al gehonoreerd. De aanduiding 'sv-epg' geldt ook voor de smalle groenstrook ten zuiden van het appartementsgebouw.

2. Aanpassing hoogtemaat bouwvlak B

Binnen de maximale hoogtemaatvoering op de verbeelding van dit bestemmingsplan bestaat al de planologische mogelijkheid om de kelderlaag van het appartementsgebouw B iets hoger uit te voeren.

3. Set back opbouw

Conform het verzoek van de inspreker wordt de regeling voor set backs in de bestemming "Wonen" aangepast. De minimale afstand tot de gevels wordt verkleind van 5 naar 2,5 meter.

Conclusie: de inspraak leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Inspreker 5

Samenvatting inspraak

1. Door fysieke barrières in de vorm van de waterkering langs de Westlandgracht en de bomen en erfgrans aan de noordzijde van het door inspreker te bouwen appartementencomplex moet de geplande parkeergarage in westelijke richting onder het gebouw worden uitgeschoven. Inspreker verzoekt om het bouwvlak zodanig aan te passen om de parkeergarage op de gewenste locatie mogelijk te maken.
2. Eveneens als gevolg van de hierboven beschreven fysieke barrières komt ook het gebouw met de zuidwest hoek buiten het bouwvlak te liggen. De overschrijding is minimaal en inspreker verzoekt om het bouwvlak aan te passen zodat de zuidwest hoek van het gebouw binnen het bouwvlak valt.
3. Inspreker heeft gezocht naar een zo optimale en kostenefficiënte parkeeroplossing. In verband hiermee verzoekt hij om het parkeren op twee lagen mogelijk te maken.
4. In de kavelpaspoorten was nog onduidelijk of er 'dove gevels' toegepast moeten worden. Het bouwplan van de inspreker gaat niet van dove gevels uit. Hij wil graag een bevestiging dat het toepassen van dove gevels in zijn gebouw niet nodig is.

Antwoord stadsdeel

1. Locatie van de parkeergarage

Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt conform het verzoek van de inspreker aangepast. Het bouwvlak wordt eveneens aangepast waardoor een veel efficiëntere parkeerindeling op een klein oppervlak gerealiseerd kan worden. In relatie met deze aanpassing is binnen het bouwvlak een bouwhoogtescheidingslijn toegevoegd. Daarmee is het uitsluitend mogelijk de binnen het bouwvlak toegevoegde gronden te gebruiken voor gebouwde parkeervoorzieningen in een parkeerkelder of souterrain.

2. Bouwvlak voor het gebouw

Het bouwvlak van het gebouw wordt, conform het verzoek van inspreker, aangepast.

3. Parkeergarage in 2 lagen

Naar aanleiding van de inspraakreactie is aanvullend geohydrologisch onderzoek verricht. Doel daarvan was om te beoordelen of het planologisch mogelijk maken van een 2- laags parkeergarage onevenredig grote negatieve effecten op de (grond)waterhuishouding tot gevolg heeft. Dit is niet het geval.

De voorschriften in het bestemmingsplan zijn op dit punt aangepast.

4. Toepassing dove gevels

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een akoestisch onderzoek verricht. De uitkomst van dit onderzoek is dat er op de bovenste 2 woonlagen van het noordelijke bouwblok aan de westzijde een geluidsbelasting is van 56dB ten gevolge van de A10 west. Dit is hoger dan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting. Consequentie hiervan is dat, om het bouwplan mogelijk te maken, de bovenste 2 woonlagen aan de westzijde als dove gevel moeten worden uitgevoerd.

Conclusie: de inspraak leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Reacties ex artikel 3.1.1. Bro

Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam

De dienst Ruimtelijke Ordening geeft aan dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het plan past binnen de ambities en uitgangspunten van de geldende structuurvisie en de structuurvisie-uitwerkingen.

Antwoord stadsdeel

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Gasunie

Het plan is door de Gasunie getoetst aan het externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor de aardgastransportleiding, zoals bepaald in het Bevb. Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Antwoord stadsdeel

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het plan.