

Nota van beantwoording overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan EOKS van 8 april tot en met 19 mei 2011 ter inzage gelegen. De kennisgeving is hierbij toegezonden aan de volgende instanties:

01. VROM-inspectie;
02. Provincie Noord-Holland, directie Beleid, Sector Ruimtelijke Inrichting;
03. Gemeente Amsterdam DRO;
04. Gemeente Amsterdam DMB;
05. Waternet.

Twee instanties, te weten de VROM-inspectie en het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht/Waternet hebben gereageerd in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

1. VROM-inspectie

1.1 Opmerking

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Antwoord

Het gestelde onder 1.1 wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. Waternet

5.1 Opmerking

Adressant stelt dat het takenpakket van Waternet breder is dan in de derde alinea van paragraaf 5.4 van de toelichting verwoord wordt. Voorgesteld wordt om de tekst aan te passen conform een door Waternet opgestelde tekst. Hierin wordt verduidelijkt dat Waternet de waterschapstaken binnen het gehele beheersgebied van AGV uitvoert en voor de gemeente Amsterdam tevens de drinkwatervoorziening verzorgt.

Antwoord

Het tekstvoorstel van Waternet is integraal opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

5.2 Opmerking

Adressant stelt dat onder het kopje 'waterkwaliteit' binnen paragraaf 5.4 van de toelichting wordt gesproken over het 'kostenveroorzakingsbeginsel'. Deze tekst dient niet alleen betrekking te hebben op de waterkwaliteit maar ook op andere aspecten van het waterbeheer. Voorgesteld wordt om de betreffende tekst te verplaatsen naar de inleiding van de paragraaf.

Antwoord

De tekst in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is conform het voorstel van Waternet aangepast.

5.3 Opmerking

Adressant stemt in met het realiseren van 434 m² aan nieuw wateroppervlak ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak, zoals is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarbij stelt adressant dat de exacte locatie van de compenserende waterberging in het kader van dit bestemmingsplan nog niet bekend hoeft te zijn, omdat compensatie buiten het plangebied plaats zal vinden. Adressant wijst erop dat vóór realisatie van de nieuwbouw een watervergunning verleend moet zijn, waarbij de eis in de watervergunning zal zijn dat watercompensatie plaats moet vinden alvorens een toename van het verharde oppervlak gerealiseerd mag worden.

Antwoord

In de reactie van Waternet wordt nog uitgegaan van een eerder gemaakte onjuiste berekening aangaande de eventuele toename van verharding en de in dit kader noodzakelijke

compensatiemaatregelen. Na herberekening blijkt dat er in de bestaande situatie sprake is van 7.061 m² aan verharding, terwijl er in de nieuwe situatie, na het benutten van alle bouwmogelijkheden, 805 m² aan extra verharding zal ontstaan. Compensatie als gevolg van de toename van het verharde oppervlak is daarmee niet nodig, omdat er minder dan 1.000 m² aan extra verharding zal ontstaan ten opzichte van de bestaande situatie. In de Keur van het waterschap is vermeld dat compenserende maatregelen nodig zijn vanaf 1.000 m² aan extra verharding binnen stedelijk gebied.

5.4 Opmerking

Adressant stemt in met de conclusie van het ten behoeve van het bestemmingsplan uitgevoerde globaal geohydrologisch onderzoek. Adressant merkt op dat de tijdelijke damwanden, waarover in het onderzoek wordt gesproken, na afloop van de bouw verwijderd moeten worden.

Antwoord

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

5.5 Opmerking

Adressant merkt op dat onder het kopje 'Keur' in paragraaf 5.4 van de toelichting wordt gesproken van de keur van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Ter plaatse van het plangebied is de keur van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) van kracht.

Antwoord

De betreffende passage is gecorrigeerd.

Nota van beantwoording inspraak

Tevens is gedurende de termijn van terinzagelegging aan een ieder de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie in te dienen. De volgende adressanten hebben een inspraakreactie ingediend:

1. C. Lammersen en M. Disselhoff, namens Wijkopbouwcentrum Buitenveldert
2. H. Hovius
3. H. Dekkers
4. W. Lefeber
5. E. Broeksma en E. Siepel
6. F.M. Cardozo
7. M. Pimentel-Marcusse en A.W. Sinteur
8. S. Tanis-Worp en M. Tanis
9. A.W.M. Verhoef
10. G. Demaret
11. M. Moordag de Vries
12. W. Slooten
13. H. Dekkers en Mevr. Sinteur
14. J. van Nieuwenhuizen
15. M. Verhoeven en A. Wesstra

De opmerkingen van de adressanten zullen hierna puntsgewijs worden samengevat en voorzien worden van beantwoording vanwege het stadsdeel.

1. C. Lammersen en M. Disselhoff, namens Wijkopbouwcentrum Buitenveldert

1.1 Opmerking

Adressant maakt bezwaar tegen de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen maximum bouwhoogte ten behoeve van de te realiseren toren langs de Van Leyenberglaan (toren A). Adressant vraagt zich af of er geen andere oplossing mogelijk is.

Antwoord

De in het voorontwerpbestemmingsplan toegestane maximum bouwhoogten zijn afgestemd op het bouwplan zoals dat is opgesteld ten behoeve van het woonzorgcentrum. Dit bouwplan is ontwikkeld om de bestaande vraag naar zorgvoorzieningen te kunnen faciliteren. De planvorming voor de herontwikkeling van EOKS is reeds gestart in 2001. Er zijn destijds diverse studies uitgevoerd naar nieuwbouwoplossingen. De ruimtelijke impact op de omgeving is daarbij een criterium geweest. Gebleken is dat het bouwen van ranke torens minder impact op de omgeving heeft dan het alternatief: een massief blok met minder bouwhoogte maar een grotere footprint. De uitwerking op de omgeving is bij een massief blok veel nadrukkelijker. Nadrukkelijk is er niet voor gekozen om het grootste volume aan de parkzijde te plaatsen. De schaa sprong met het naastgelegen Crystal Court zou dan te groot worden en ook zou de invloed van het bouwvolume op het Gijsbrecht van Aemstelpark te groot worden.

De Van Leijenberghlaan maakt deel uit van één van de belangrijkste stedelijke assen die vanuit het centrum van de stad via de Zuidas naar Buitenveldert gaan. De straat heeft in Buitenveldert een ruim profiel maar geen duidelijke gevellijn waardoor de straatruimte gevormd wordt. Langs deze as acht het stadsdeel verdichting van bebouwing mogelijk en gewenst om een meer stedelijke uitstraling te creëren. Door langs de as hoogteaccenten te realiseren, zoals bijvoorbeeld de woontoren bij het Gelderlandplein (circa 60 meter) kan stedenbouwkundig de verbinding met de Zuidas (circa 55-90 meter) versterkt worden en kan ook worden aangesloten op de hoogbouw langs de Van Nijenrodeweg (circa 50 meter). Het stadsdeel beargumenteert dat op deze wijze een ritme ontstaat van hoog torens en middelhoogbouw, waarmee recht wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur van Buitenveldert en de betekenis van het Gelderlandplein als centrum in de wijk.

Tot slot past het bouwplan binnen het beleid van het stadsdeel zoals dat onder andere is verwoord in de door de stadsdeelraad vastgestelde beleidsnotitie 'Buitenveldert in balans'. In deze notitie is het bestemmingsplangebied aangewezen als gebied waarin verdichting en verstedelijking wenselijk is; hogere maximum bouwhoogten passen in dit streven. De Van

Leijenberghlaan is binnen Buitenveldert een belangrijke stedenbouwkundige as, waaraan (hoogte)accenten passend zijn.

1.2 Opmerking

Adressant maakt bezwaar tegen de in het voorontwerpbestemmingsplan voorgenomen waterberging buiten het plangebied. Adressant vraagt zich af waarom niet gekozen is voor een alternatieve oplossing, zoals sedumdaken.

Antwoord

In de opmerking van adressant wordt nog uitgegaan van de noodzaak tot watercompenserende maatregelen. Na herberekening blijkt dat er in de bestaande situatie sprake is van 7.061 m² aan verharding, terwijl er in de nieuwe situatie, na het benutten van alle bouw mogelijkheden (dus ook toren C), 805 m² aan extra verharding zal ontstaan. Compensatie als gevolg van de toename van het verharde oppervlak is daarmee niet nodig, omdat er minder dan 1.000 m² aan extra verharding zal ontstaan ten opzichte van de bestaande situatie. In de Keur van het waterschap is vermeld dat compenserende maatregelen nodig zijn vanaf 1.000 m² aan extra verharding binnen stedelijk gebied.

1.3 Opmerking

Adressant veronderstelt dat er voor de bouw van toren C voorlopig geen financiële middelen beschikbaar zijn, zodat er ook minder compenserende waterberging nodig zal zijn.

Antwoord

Zie het antwoord bij opmerking 1.2. Overigens is de invloed van de realisatie van toren C op de totale toename aan verharding beperkt omdat deze locatie in de bestaande situatie reeds verhard is.

1.4 Opmerking

Adressant stelt dat er overwogen moet worden of de in het voorontwerpbestemmingsplan toegestane ondergrondse parkeergarage, gelet op de investering die dit vraagt, nodig is, gezien de beschikbare parkeergelegenheid in de naastliggende ondergrondse parkeergarage.

Antwoord

De beschikbare parkeercapaciteit in de naastliggende ondergrondse parkeergarage staat ten dienste van de buiten het plangebied gelegen functies. Deze parkeergarage is geen eigendom van EOKS en de blijvende beschikbaarheid van deze parkeergarage voor EOKS is niet zeker te stellen.

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is door middel van een parkeeronderzoek geïnventariseerd welke parkeervraag de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte functies zullen genereren. Dit onderzoek is in de bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen.

De capaciteit van de in het bestemmingsplan toegestane ondergrondse parkeergarage is afgestemd op de geïnventariseerde parkeervraag en dient tevens ter (gedeeltelijke) compensatie van de bestaande (bovengrondse) parkeercapaciteit die door het plan verdwijnt. Hiermee wordt voldaan aan het stadsdeelbeleid (Parkeren in Zuid; Nota parkeren 2011, vastgesteld 25 mei 2011) dat elke functie op eigen terrein in de eigen parkeerbehoefte voorziet. Gezien de specifieke functie van EOKS ligt het bovendien voor de hand om de afstand tussen het woonzorgcentrum en de bijbehorende parkeervoorziening zo klein mogelijk te houden.

1.5 Opmerking

Adressant stelt dat er met betrekking tot de kosten die niet door de initiatiefnemer gedragen worden volledige duidelijkheid moet komen, vóórdat de burger een zienswijze kan indienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord

Alle kosten van dit project worden gedragen door de initiatiefnemer. De anterieure overeenkomst, die hiertoe is opgesteld, is bekrachtigd voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Er resteren geen kosten voor het stadsdeel die door middel van een

exploitatieplan verhaald zouden moeten worden. Overigens kan ook een zienswijze worden ingediend als er nog geen anterieure overeenkomst is gesloten.

1.6 Opmerking

Adressant stelt dat de uitsplitsing van de te realiseren woningen naar huurcategorie niet duidelijk wordt uit het bestemmingsplan.

Antwoord

De uitsplitsing van de te realiseren woningen naar huurcategorie is, volgens vaste jurisprudentie, niet ruimtelijk relevant en hoort daarom niet thuis in een bestemmingsplanregeling.

1.7 Opmerking

Adressant merkt op dat, vanuit het oogpunt van bezonningseffecten, onduidelijk is waarom toren A aan de Van Leijenberghlaan wordt toegestaan.

Antwoord

Toren A is na afweging van verschillende factoren op de voorziene locatie aan de Van Leijenberghlaan toegestaan.

Zo dient ten behoeve van het functioneren van EOKS een bepaald oppervlak aan zorgvoorzieningen gerealiseerd te worden, hetgeen een groter volume vereist. Dit is in een bouwplan uitgewerkt door hogere bouwhoogten in de vorm van diverse torens te projecteren (zie ook het antwoord op opmerking 1.1). Deze torens kunnen vanuit bouwkundig en financieel oogpunt niet worden gerealiseerd op locaties waar bestaande bebouwing behouden blijft. De hiervoor benodigde bouwkundige aanpassingen zijn financieel onuitvoerbaar en frustreren de continue bewoning / bedrijfsvoering.

Daarnaast is de keus voor de huidige locatie voor toren A gekozen vanuit het stedenbouwkundig beeld, waarbij de Van Leijenberghlaan als belangrijke stedenbouwkundige as binnen Buitenveldert geldt. Langs deze as zijn (hoogte)accenten passend.

Tevens voldoet de nieuwe situatie, die op basis van het in het bestemmingsplan kan ontstaan, aan de normering voor bezonning zoals deze door TNO is geformuleerd. Door TNO is een normering voor bezonning geformuleerd. Deze vindt zijn oorsprong in het woonwaardingsstelsel uit 1962. Voor voldoende bezonning in de woonkamer bestaan zogenaamde 'lichte' en 'strengere' normen. De 'strengere' TNO-norm betekent dat er, gemeten vanaf het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam, ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari - 22 november (gedurende 10 maanden) zijn. Blijkens de uitgevoerde bezonningsstudies wordt aan deze norm voldaan.

1.8 Opmerking

Adressant merkt op dat de getrokken conclusie uit het bezonningsonderzoek, namelijk dat er geen onaanvaardbare effecten op de omgeving zullen zijn, erg makkelijk lijkt omdat er niet is gepreciseerd.

Antwoord

Zie antwoord bij opmerking 1.7. De plantoelichting is hierop aangevuld.

1.9 Opmerking

Adressant vraagt zich af of er voor woonzorgcentra een verplichting bestaat tot het aanbrengen van balkons.

Antwoord

De vraag of een balkon verplicht is wordt bepaald door het Bouwbesluit. In het kader van het bestemmingsplan is het slechts relevant om te vermelden dat balkons desgewenst kunnen worden gerealiseerd.

2. H. Hovius

2.1 Opmerking

Adressant vraagt zich of waarom er drie torens nodig zijn en als zodanig in het bestemmingsplan worden toegestaan.

Antwoord

Zie antwoorden bij opmerkingen 1.1. en 1.7. De vraag naar extramurale zorg is momenteel groot en de eisen ten aanzien van de voorzieningen zijn bepalend voor het oppervlak van de voorzieningen. Met het bouwplan wordt tegemoet gekomen aan deze vraag door extramurale zorgappartementen te realiseren. Het bestemmingsplan vormt het planologisch juridisch kader en staat deze zorgvoorzieningen toe.

2.2 Opmerking

Adressant maakt bezwaar tegen de voorziene locatie van de in het bestemmingsplan toegestane torens, omdat deze plaatsing het aantal zonuren zal verminderen. Adressant stelt voor om één toren aan de zuidzijde van het plangebied te plaatsen, tussen de bestaande aanleunwoningen en het verzorgingshuis in. Een optie die adressant aandraagt voor een tweede toren is om deze aan de noordzijde van het plangebied, tegenover de achterzijde van de aldaar aanwezige bedrijven, te realiseren.

Antwoord

Zie antwoord bij opmerking 1.7. De reden dat deze niet tussen de beide bestaande gebouwen is geplaatst is dat op de nu ingestoken wijze de doorkijk naar het park blijft bestaan en dit een ruimtelijke schakel met het park vormt. Dit bezwaar geldt voor beide opties die adressant aandraagt.

3. H. Dekkers

3.1 Opmerking

Adressant maakt bezwaar tegen de in het bestemmingsplan toegestane toren A, omdat deze het uitzicht van adressant zal wegnemen. Adressant merkt op dat dit onacceptabel is aangezien de huurprijs van adressant mede gebaseerd is op het vrije uitzicht.

Antwoord

De stedenbouwkundige structuur van het bouwplan is zo gekozen dat ranke torens worden gerealiseerd in plaats van grotere hoge bouwblokken. Deze stedenbouwkundige opzet is mede zo gekozen om invloeden op het uitzicht van de omliggende woningen te beperken. Adressant kijkt in de bestaande situatie reeds uit op bebouwing en op bomen; van vrij uitzicht is derhalve geen sprake. In de nieuwe situatie bevindt toren A zich schuin tegenover de woning van adressant en niet direct tegenover de woning. Daarbij is de afstand van toren A tot het woonblok waarin adressant woont circa 50 meter. Binnen een stedelijke omgeving en zeker binnen het stedelijke gebied van Amsterdam betekent een dergelijke verandering van het uitzicht dat het bouwplan tot gevolg zal hebben, geen onaanvaardbare beperking van het uitzicht. Het stadsdeel heeft geen invloed op de huurprijs van adressant.

3.2 Opmerking

Adressant stelt dat het onacceptabel is dat adressant als gevolg van de in het bestemmingplan toegestane bebouwing geen namiddagzon meer zal hebben.

Antwoord

Zie het antwoord bij opmerking 1.7.

4. W. Lefeber

4.1 Opmerking

Adressant maakt bezwaar tegen het verdwijnen van de namiddagzon uit de tuin van adressant als gevolg van de in het bestemmingsplan toegestane hogere bebouwing. De aanwezigheid van de namiddagzon is voor adressant een belangrijke reden geweest om voor de flat te kiezen.

Antwoord

Zie het antwoord bij opmerking 1.7.

5. E. Broeksma en E. Siepel

5.1 Opmerking

Adressant stelt dat de in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogten voorbijgaan aan de wens van de bewoners om binnen de wijk de menselijke maat in het oog te houden.

Antwoord

Zie de antwoorden bij opmerkingen 1.1 en 1.7.

5.2 Opmerking

Adressant vindt dat de gekozen locaties voor de twee torens (toren A en B), zoals toegestaan in het bestemmingsplan, maximaal het woongenot van omliggende bewoners minimaliseren. Adressant draagt aan dat wanneer de te realiseren torens verder van de Van Leijenberghlaan worden toegestaan minder omwonenden hinder en permanente vermindering van het aantal zonuren zullen moeten tolereren.

Antwoord

Zie de antwoorden bij opmerkingen 1.1 en 1.7.

5.3 Opmerking

Adressant stelt dat het niet wenselijk is dat woningen voor werkende mensen, zoals de terraswoningen aan de Geervliet 32 tot en met 90, hun aantrekkelijkheid verliezen als zij, ten gevolge van het toegestane bouwvolume in het bestemmingsplan, de belangrijkste zonuren zullen verliezen. Volgens adressant resteren zonuren tijdens kantooruren, hetgeen niet strookt met het streven om de stad aantrekkelijk te maken voor werkende mensen.

Antwoord

Het stadsdeel streeft ernaar om een aantrekkelijke woonomgeving en een goede woonkwaliteit te bewerkstelligen voor diverse bevolkingsgroepen, waaronder werkenden, maar ook ouderen. Het toevoegen van extramurale zorgwoningen aan de woningvoorraad is, zoals verwoord in de woonvisie, een belangrijke doelstelling van het stadsdeel. Het stadsdeel is van mening dat het bestemmingsplangebied de juiste kwaliteiten bezit om invulling te kunnen geven aan deze doelstelling.

Zie bovendien de antwoorden bij de opmerkingen 1.1 en 1.7.

5.4 Opmerking

Adressant stelt dat het bestemmingsplan drie torens mogelijk maakt, terwijl EOKS er twee zal laten bouwen. Adressant stelt voor om in dit licht de bouw van maximaal twee torens te honoreren en de toren langs de Van Leijenberghlaan te verplaatsen naar de plaats van toren C, bij Efos 2.

Antwoord

EOKS is voornemens om drie torens te realiseren, waarvan één toren, toren C, op een later moment zal worden gebouwd. In het bestemmingsplan wordt hierop geanticipeerd door juridisch planologisch drie torens toe te staan. De in het bestemmingsplan geboden bouwcapaciteit sluit aan bij de vraag die er bestaat naar extramurale zorgwoningen.

Wanneer de fasering zou worden omgedraaid, namelijk dat eerst de torens B en C worden gebouwd en toren A pas later, heeft dat een ongewenst stedenbouwkundig effect. In de beantwoording bij opmerking 1.1 werd al aangegeven dat juist de Van Leijenberghlaan binnen Buitenveldert een belangrijke stedenbouwkundige as is, waaraan (hoogte)accenten passend zijn. Daarnaast is voor deze opzet gekozen vanuit de zorglogistiek. Met het verschuiven van de zorgzwaarte is het wenselijk om zo kort mogelijke looproutes voor het verzorgend personeel naar bewoners te realiseren.

- 5.5 Opmerking
Adressant vindt het verbazingwekkend dat de kleurstelling voor de te bouwen delen, zoals in het bouwplan is aangegeven, afwijkt van het bestaande kleurgebruik binnen Buitenveldert.
- Antwoord
De afweging van het kleurgebruik voor gebouwen vindt niet plaats in het kader van het bestemmingsplan. Opmerkingen hieromtrent kunnen worden ingediend in het kader van het bouwplan en de omgevingsvergunningprocedure. Het plan is daarbij door de stichting voor advies voorgelegd aan de Welstandcommissie. De Welstandscommissie Amsterdam heeft op 26 januari 2011 positief geadviseerd over de voorgestelde kleur en materiaalkeuze.
- 6. F.M. Cardozo**
- 6.1 Opmerking
Adressant maakt bezwaar tegen de kleurstelling van de in het bouwplan opgenomen nieuwbouw.
- Antwoord
Zie het antwoord bij opmerking 5.5.
- 6.2 Opmerking
Adressant maakt bezwaar tegen het feit dat, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, de hoogste toren langs de Van Leijenberghlaan wordt mogelijk gemaakt. Adressant stelt dat dit het woongenot van alle direct belanghebbenden, te weten alle bewoners van Geervliet ten zuiden van het politiebureau, zal doen afnemen als gevolg van het wegnemen van het vrije uitzicht en de vermindering van het aantal zonuren.
- Antwoord
Zie de antwoorden bij opmerkingen 1.1, 1.7 en 5.3.
- 6.3 Opmerking
Adressant maakt bezwaar tegen de langdurige bouwoverlast die het bouwplan met zich mee zal brengen als gevolg van het gefaseerd bouwen.
- Antwoord
De afweging van bouwoverlast vindt niet plaats in het kader van het bestemmingsplan. Het bouwplan wordt gefaseerd uitgevoerd om te kunnen voldoen aan het vereiste van een continue bedrijfsvoering. Hiertoe dient de nieuwbouw in gedeelten uitgevoerd te worden. Tijdens de bouwperiode wordt getracht om de overlast voor omwonenden tot een minimum te beperken.
Het beperken van de bouwperiode is een van de belangrijke selectiecriteria voor de aannemerselectie. De bewoners van de EOKS zitten tenslotte nog dicht bij de bouwactiviteiten dan de bewoners van de Geervliet en voor hen zal de overlast nog groter zijn.
- 6.4 Opmerking
Adressant vindt het voorgenomen bouwplan in sociaal opzicht een slecht plan, daar het plan het woongenot van de voor het merendeel uit bejaarden bestaande bewoners van Geervliet bederft.
- Antwoord
Zie het antwoord bij opmerking 1.7 en 5.3.
- 6.5 Opmerking
Adressant stelt als alternatief om alle hoogbouw uit het bouwplan te verplaatsen naar de waterzijde aan De Kamp, met het hoogste gedeelte zo dicht mogelijk bij de Willem van Weldammelaan. Volgens adressant past dit alternatief uitstekend in het omgelegen landschap, het park en de Van Nijenrodeweg met zijn bestaande hoogbouw, en levert deze variant de minste problemen op wat betreft het vrije uitzicht en het aantal zonuren van direct belanghebbenden.

Antwoord

Het door adressant aangedragen alternatief is niet mogelijk als gevolg van eigendomsverhoudingen en financiële en bouwtechnische belemmeringen en stedenbouwkundige overwegingen, zoals is verwoord in het antwoord bij opmerking 1.7. Daarbij impliceert dit alternatief een dermate groot aaneengesloten bouwvolume dat er zich, ten opzichte van de in het bestemmingsplan toegestane torens, grotere nadelig effecten zullen voordoen voor omwonenden (zie eveneens het antwoord bij opmerking 3.1). Tevens streeft het stadsdeel ernaar om de zichtlijnen vanuit het stedelijk gebied naar het Gijsbrecht van Aemstelpark te herstellen en te versterken. Het door adressant geboden alternatief past niet in dit streven.

7. M. Pimentel-Marcusse en A.W. Sinteur

7.1 Opmerking

Adressanten geven aan dat zij als gevolg van de in het bestemmingsplan opgenomen toren A minder zonuren zullen hebben op hun terras aan de Van Leijenberghlaan. Adressanten stellen voor om de in het bestemmingsplan opgenomen torens A en B om te zetten, omdat de effecten voor omwonenden qua bezonning en uitzicht als gevolg van de lagere toren B langs de Van Leijenberghlaan minder groot zullen zijn.

Antwoord

Zie de antwoorden bij de opmerkingen 1.1 en 1.7.

7.2 Opmerking

Adressanten maken bezwaar tegen de kleurstelling van de in het bouwplan opgenomen nieuwbouw.

Antwoord

Zie het antwoord bij opmerking 5.5.

8. S. Tanis-Worp en M. Tanis

8.1 Opmerking

Adressanten merken op dat zij als gevolg van het op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwplan nadelige bezonningseffecten ondervinden, vooral na werktijden, en minder lichtinval, hetgeen met name in de winter van belang is in verband met de diepte van de woningen aan de Geervliet, zullen krijgen.

Antwoord

Zie de antwoorden bij opmerkingen 1.7 en 5.3. De effecten op de lichttoetreding (zoals bedoeld in het Bouwbesluit) als gevolg van het toegestane in het bestemmingsplan zullen minimaal zijn, aangezien de afstand tussen EOKS en de woning van de adressanten (op basis van wat in de huidige en nieuwe situatie planologisch is toegestaan) groter wordt en de mate van lichtinval minder afhankelijk is van de hoeveelheid direct zonlicht.

8.2 Opmerking

Adressanten merken op dat de beoogde donkere kleurstelling van de nieuwbouw effect zal hebben op de lichtinval van omwonenden. Adressanten betogen dat het effect van deze kleurstelling in relatie tot de lichttoetreding niet is meegenomen in de uitgevoerde berekeningen.

Antwoord

De berekeningen waarop adressanten doelen zijn gemaakt in het kader van de bezonningsstudie en hebben betrekking op de hoeveelheid direct zonlicht en niet op de mate van lichttoetreding. Zie verder de antwoorden bij opmerkingen 5.5 en 8.1.

8.3 Opmerking

Adressanten merken op dat als gevolg van de toegestane bouwplannen een groenreep verdwijnt en dat de bebouwing van EOKS dichtbij het woonblok van adressanten komt te staan. Adressanten menen hierdoor minder privacy te krijgen.

Antwoord

Het bouwplan dat met het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt leidt niet tot het verdwijnen van een groenreep aan de Van Leijenberghlaan. In de nieuwe planologische regeling wordt ter plaatse van de bestaande groenstrook aan de Van Leijenberghlaan een bestemming 'Groen' opgenomen; in de huidige planologische regeling is deze groenstrook niet gewaarborgd. Wat betreft eventuele aantasting van de privacy als gevolg van een gewijzigde gevelrooilijn: ten opzichte van de bestaande planologische regeling komt de toegestane gevelrooilijn van de bebouwing bij EOKS op een (enkele meters) grotere afstand te liggen van het woonblok waarin adressanten wonen. Deze afstand is binnen een stedelijke omgeving, en zeker binnen het stedelijk gebied van Amsterdam, niet ongebruikelijk: aantasting van de privacy is daarom niet aan de orde. Het verlies aan privacy als gevolg van een toename van inkijk door nieuwe bewoners zal overigens worden beperkt door de aanwezige bomenrij langs de Van Leijenberghlaan. Deze bomenrij heeft een afschermende werking.

8.4 Opmerking

Adressanten uiten hun bezorgdheid ten aanzien van de parkeerdruk die zal ontstaan als gevolg van de toegestane bouwplannen.

Antwoord

Zie het antwoord bij opmerking 1.4, paragraaf 4.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlage bij de plantoelichting betreffende de parkeerbalans.

8.5 Opmerking

Adressanten vinden dat de doorlooptijd van het bouwtraject buitensporig lang is, waardoor onnodig lange overlast voor de buurt zal ontstaan.

Antwoord

Zie het antwoord bij opmerking 6.3.

8.6 Opmerking

Adressanten onderkennen de vraag naar voorzieningen ten behoeve van de ouderenzorg. Adressanten menen echter dat de bouwopgave die dit met zich meebrengt anders, met minder impact op de omgeving en gelijkblijvende gebruiksmogelijkheden voor EOKS, kan worden uitgevoerd. Adressanten vragen zich af in hoeverre er sprake is geweest van een verkenning van alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden met een minder grote impact op de omgeving.

Antwoord

Zie het antwoord bij opmerking 1.7.

9. A.W.M. Verhoef

9.1 Opmerking

Adressant maakt bezwaar tegen de in het bestemmingsplan toegestane hoogbouw tegenover de woning van de adressant. Adressant is van mening dat door de hoogbouw de leefbaarheid ernstig wordt aangetast als gevolg van de kleurstelling van het gebouw, de reductie van het aantal zonuren ter plaatse van de woning van adressant, een toename van de verduistering ter plaatse van de woning van adressant en door een verlies van privacy als gevolg van een toename van de inkijk.

Antwoord

Zie de antwoorden bij de opmerkingen 1.7, 5.3, 5.5, 8.1 en 8.3. Het verlies aan privacy als gevolg van een toename van inkijk door nieuwe bewoners zal overigens worden beperkt door de aanwezige bomenrij parallel aan de Van Leijenberghlaan. Deze bomenrij heeft een afschermende werking.

9.2 Opmerking

Adressant doet de suggestie om de in het bestemmingsplan toegestane hoogbouw aan de rand van het Gijbrecht van Aemstelpark te situeren.

Antwoord

Zie het antwoord bij opmerking 6.5.

10. G. Demaret

10.1 Opmerking

Adressant roept het stadsdeel op om vergunning af te geven voor 2 torens, waarbij de torens aan de achterzijde (langs het Gijbrecht van Aemstelpark, red.) gesitueerd dienen te worden. Adressant betoogt dat de bewoners van Geervliet dan van de zon kunnen blijven genieten.

Antwoord

Zie de antwoorden bij opmerkingen 1.7, 5.4 en 6.5.

11. M. Moordag de Vries

11.1 Opmerking

Adressant geeft aan het bestemmingsplan op basis van het bouwplan geen goed plan te vinden. Adressant meent dat het voor toekomstige bewoners niet goed is om 'zo hoog opgeborgen te zitten'.

Antwoord

De in dit bestemmingsplan toegestane bouwhoogten zijn niet uitzonderlijk en er is geen aanleiding te veronderstellen dat op deze hoogte geen goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

12. W. Slooten

12.1 Opmerking

Adressant maakt, zonder nadere motivering, bezwaar tegen het bouwen van 35 meter hoge torens en tegen de beoogde kleurstelling van de torens.

Antwoord

Zie de antwoorden bij opmerkingen 1.1 en 5.5.

13. H. Dekkers en Mevr. Sinteur

13.1 Opmerking

Adressant merkt op dat als gevolg van het toegestane bouwvolume in het bestemmingsplan het uitzicht van adressant belemmerd en de lichtinval beperkt zal worden.

Antwoord

Zie de antwoorden bij opmerkingen 3.1 en 8.1.

13.2 Opmerking

Adressant wijst op het feit dat in een eerder stadium is vermeld dat er nog laagbouw gerealiseerd zou worden.

Antwoord

Zie antwoord bij opmerking 8.6. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is het eerste moment dat het stadsdeel stukken naar buiten brengt ten aanzien van de vernieuwing van EOKS. Bovendien gaat het geldende bestemmingsplan ook niet uit van laagbouw.

14. J. van Nieuwenhuizen

14.1 Opmerking

Adressant heeft bezwaar tegen de toren die toegestaan is langs de Van Leijenberghlaan. Adressant betoogt dat de grotere schaduwwerking als gevolg van deze toren onacceptabel zal zijn.

Antwoord

Zie het antwoord bij opmerking 1.7 en 3.2.

15. M. Verhoeven en A. Wesstra

15.1 Opmerking

Adressant maakt bezwaar tegen de in het bestemmingsplan toegestane toren aan de Van Leijenberghlaan. Adressant betoogt dat de kwaliteit van wonen achteruit zal gaan als gevolg van een toename van de hoeveelheid schaduw, in de avonduren, in de achtertuinen ter plaatse van Geervliet.

Antwoord

Zie het antwoord bij opmerking 1.7 en 5.3.