

## **Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp uitwerkingsplan “Herziening van het uitwerkingsplan Ugd4” en het ontwerp besluit hogere waarde Wet geluidhinder voor het uitwerkingsplan Udg4**

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Wet geluidhinder hebben het ontwerp-uitwerkingsplan “Herziening van het uitwerkingsplan Ugd4” en het ontwerp besluit hogere waarden Wet geluidhinder voor het uitwerkingsplan Udg4 met ingang van 10 maart 2011 voor de duur van zes weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen, met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp uitwerkingsplan zijn zienswijzen ingediend door de volgende adressanten:

1. Y. Groenstege, Wibautstraat 178 H, 1091 GR, Amsterdam, bij brief van 16 maart 2011, ingekomen op 28 maart 2011;
2. J. Leyten, Marcusstraat 9, 1091 TH, Amsterdam, bij brief van 23 maart 2011, ingekomen op 5 april 2011;
3.
  - a. F.J. Colon, Eerste Oosterparkstraat 168-F, 1091 HJ Amsterdam,
  - b. de Stichting Monumentenbehoud Nederland, vertegenwoordigd door F.J. Colon, Eerste Oosterparkstraat 168-F, 1091 HJ Amsterdam,
  - c. de Stichting Monumentenbehoud Noord-Holland, vertegenwoordigd door F.J. Colon Eerste Oosterparkstraat 168-F, 1091 HJ Amsterdam, bij brief van 5 april 2011, ingekomen op 5 april 2011;
4. W.A. Reijders, Osdorperban 727, 1069 GA, Amsterdam, bij brief van 11 maart 2011, ingekomen op 13 maart 2011;
5. E. Grift, GraafFlorisstraat 14 II, 1091 GT, Amsterdam, bij brief van 11 april, ingekomen op 19 april 2011;
6. W I.Helder, GraafFlorisstraat 14 III, 1091 TG Amsterdam, bij brief van 18 april ingekomen op 20 april 2011;
7. Waternet, Klant, Markt & Relaties, Planadvies & Vergunningen, vertegenwoordigd door O. Drongelen, bij brief van 12 april 2011, ingekomen op 13 april 2011.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp besluit hogere waarden zijn zienswijzen ingediend door de volgende adressanten:

1. Y. Groenstege, Wibautstraat 178 H, 1091 GR, Amsterdam, bij brief van 16 maart 2011, ingekomen op 28 maart 2011;
2. J. Leyten, Marcusstraat 9, 1091 TH, Amsterdam, bij brief van 23 maart 2011, ingekomen op 5 april 2011.

De zienswijzen zijn integraal opgenomen in de bijlage 1.

## Formele aspecten

### Ontvankelijkheid betreffende het ontwerp uitwerkingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden

#### *Adressant sub 3 onder a*

Onder belanghebbende in de zin van artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna; Awb) wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Omwonenden kunnen als zodanig worden aangemerkt indien zij in de directe omgeving van het ontwerp van het bestreden besluit wonen en zij daardoor rechtstreeks in hun belangen worden getroffen. Hiertoe wordt getoetst aan het zichtcriterium. Ook kan een omwonende als belanghebbende worden aangemerkt indien redelijkerwijs te verwachten is dat het bestreden besluit invloed zal hebben op zijn woon- of leefomgeving. De adressant sub 3 onder a wordt niet rechtstreeks in zijn belang getroffen, omdat hij op ruim 360 meter afstand van de betreffende bouwlocatie woont. Verder heeft hij geen zicht op de panden en het bouwplan heeft geen invloed op zijn woon- en leefomgeving nu beide locaties in een drukke stedelijke omgeving liggen waardoor gelet op de ruime afstand tussen beide locaties de bouwactiviteiten geen enkel effect kunnen hebben op de woon- of leefomgeving van de adressant. Tussen de woning van de adressant en het project liggen meerdere wegen, waaronder de zeer drukke Wibautstraat. Adressant kan daarmee niet als belanghebbende ten aanzien van dit uitwerkingsplan worden aangemerkt en is niet-ontvankelijk in zijn zienswijze. Het dagelijks bestuur wordt daarbij ondersteund door de uitspraak van Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 november 2008, 200805829/2.

#### *Adressanten sub 3 onder b en c*

Op grond van artikel 1:2, eerste lid, juncto derde lid van de Awb kan een rechtspersoon als belanghebbende worden aangemerkt indien zij wordt getroffen in een algemeen of collectief belang dat zij krachtens haar doelstelling en blijkens haar feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigt. Het statutaire doel van adressanten is, zowel in functioneel als in territoriaal opzicht, zo veelomvattend dat het onvoldoende onderscheidend werkt om op grond daarvan te kunnen aannemen dat het belang van de adressanten rechtstreeks betrokken is bij de in het geding zijnde uitwerking. De feitelijke werkzaamheden bieden evenmin aanknopingspunten voor een inzichtelijke afbakening van de belangen die zij in het bijzonder behartigen. Tenslotte nemen wij in overweging dat het louter in rechte opkomen tegen besluiten als regel niet kan worden aangemerkt als feitelijke werkzaamheden. Het dagelijks bestuur wordt daarbij ondersteund door de uitspraak van de Voorzitter Raad van State van 1 oktober 2008 LJN:BF3912 200707921/1, LJN:BF3913 200709094/1, 12 juli 2004, LJN AQ 3771, 200404189/1 en 200404189/2, de rechtbank Amsterdam in de uitspraak van 13 februari 2007 AWB 05/2791 WW en de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 mei 2008, 200706005.

#### *Adressant sub 4*

Adressant sub 4 is evenmin woonachtig in de nabijheid van het plangebied en wordt niet rechtstreeks in zijn belang getroffen, omdat hij op grote afstand van de betreffende bouwlocatie woont. Adressant kan daarmee niet als belanghebbende ten aanzien van dit uitwerkingsplan worden aangemerkt en is niet-ontvankelijk in zijn zienswijze.

De overige adressanten kunnen als belanghebbende worden aangemerkt. De door deze adressanten ingediende zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingebracht. Ook overigens zijn de zienswijzen volgens de wettelijke eisen naar voren gebracht. Adressanten sub 1 en sub 2 en adressanten sub 5 tot en met sub 7 kunnen in hun zienswijzen worden ontvangen.

#### Conclusie

Adressanten sub 3 en sub 4 kunnen niet in hun zienswijzen worden ontvangen. De overige adressanten kunnen in hun zienswijze worden ontvangen.

## Inhoudelijke behandeling uitwerkingsplan “Herziening van het uitwerkingsplan Ugd4”

Adressant sub 1 en adressant sub 2 hebben gelijklopende zienswijzen naar voren gebracht. Daarom zullen deze gezamenlijk worden behandeld.

Alvorens in te gaan op de afzonderlijke zienswijzen wordt eerst ingegaan op een aantal algemene aspecten die spelen bij deze uitwerking.

#### Algemeen

Het bestemmingsplan "Weesperzijdestrook" voorziet in een uit te werken bestemming "Gemengde doeleinden (UGD4)" ter plaatse van de percelen gelegen tussen de Graaf Florisstraat, Wibautstraat en de Marcusstraat. Ingevolge artikel 8 van het bestemmingsplan zijn de gronden, op de kaart bestemd voor "Uit te werken Gemengde doeleinden" (UGD1 t/m UGD6), aangewezen voor woningen, ondergrondse of volledig inpandig gebouwde parkeervoorzieningen, kantoren, ateliers, horeca I, II en III, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, winkels en andere consumentverzorgende dienstverlening, tuinen en erven, groenvoorzieningen en verkeersareaal. Ingevolge het zevende lid moet het dagelijks bestuur voor de uit te werken bestemmingen een uitwerkingsplan vast stellen. In deze bepaling zijn de planologisch-juridische en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de uitwerking, zoals de maximale bouwhoogte, het maximale bebouwingspercentage etc. vastgelegd. Ingevolge het bestemmingsplan mag de maximale bouwhoogte voor het grootste deel van deze percelen maximaal 30 meter bedragen. Voor twee percelen in de Graaf Florisstraat en de Marcusstraat bedraagt de bouwhoogte maximaal 16 meter. Hierbij merkt het Dagelijks bestuur op dat het perceel aan de Graaf Florisstraat niet en het perceel aan de Marcusstraat slechts gedeeltelijk is meegenomen bij de uitwerking van het bestemmingsplan. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 100%. In verband met een initiatief om de betreffende percelen te herontwikkelen is in 2008 het uitwerkingsplan Ugd4 vastgesteld. In dit uitwerkingsplan is voor een deel van het perceel een bouwhoogte opgenomen van 30 meter. Voor de overige delen zijn bouwhoogten van 4, 5 en 16 meter opgenomen. Het uitwerkingsplan is onherroepelijk en maakt deel uit van het bestemmingsplan. Voor nieuwbouw op het perceel is in 2008 een bouwaanvraag ingediend. Deze bouwaanvraag past echter niet geheel binnen het uitwerkingsplan Ugd4, terwijl dat wel de bedoeling was. Dit heeft met name betrekking op de op de plankaart aangegeven hoogtescheidslijnen tussen de verschillende bouwhoogten.

Aangezien het mogelijk is, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, een uitwerkingsplan te vervangen door een nieuwe uitwerking, is besloten een nieuw uitwerkingsplan in procedure te brengen. De belangrijkste wijziging die dit uitwerkingsplan "Herziening van het uitwerkingsplan Ugd4 (verder te noemen: de herziening) de onderhavige herziening ten opzichte van het uitwerkingsplan Ugd4 is dat op de verbeelding (plankaart) het vlak waar een bouwhoogte van 30 – overeenkomstig de mogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn neergelegd - meter is toegestaan, met 2,5 meter wordt vergroot. De reden hiertoe is dat aan de achterzijde op enkele verdiepingen de loggia's bij het gebouw zijn getrokken, hetgeen een kwalitatieve verbetering van het plan is. Als loggia konden deze met een ontheffing worden vergund, maar als deel van het gebouw kan dat niet. Besloten is daarom dit alsnog in deze herziening vast te leggen. Dit vertaalt zich in een verschuiving van de hoogtescheidingsgrens met 2,5 meter ten opzichte van het vigerend uitwerkingsplan. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor het volume van het gebouw zoals dat in 2008 al werd aangevraagd.

Een andere wijziging betreft het bouwvlak dat in het uitwerkingsplan Ugd4 een maximale bouwhoogte van 5 meter kent. Voor een deel van het bouwvlak is deze bouwhoogte van 5 naar 7 meter verhoogd. Reden hiertoe is dat voor een goed gebruik van de bedrijfsruimte deze bouwhoogte noodzakelijk is.

De toegestane bouwhoogte, massa, maatvoering en programma zijn in het bestemmingsplan opgenomen. In dat kader heeft de ruimtelijke en stedenbouwkundige afweging plaatsgevonden. Bij het bestemmingsplan is aanvaardbaarheid van de maximale bouwhoogte van 30 meter voor de bebouwing aan de Wibautstraat ten opzichte van de lagere bouwhoogte in de achterliggende bebouwing expliciet aan de orde geweest. Daarbij is betrokken dat de Wibautstraat vraagt om grootstedelijke bebouwing, waarbij per definitie een contrast ontstaat met de achtergelegen straten. Dit contrast wordt in het bestemmingsplan Weesperzijdestrook bewust nagestreefd. Bij de afweging zijn ook de belangen van omwonenden betrokken.

#### **Adressant sub 1 en adressant sub 2:**

a. *Het uitwerkingsplan UGD4 is verlopen.*

### Beantwoording

Noch in de Wro noch in enig ander wettelijk voorschrift is bepaald dat een uitwerkingsplan na verloop van een bepaalde periode rechtskracht verliest. Deze zienswijze is ongegrond.

- b. *Er is sprake van niet-geringe veranderingen in het ontwerp uitwerkingsplan t.o.v. het vastgestelde uitwerkingsplan UDG-4 en het ingetrokken bouwplan. Naar zijn mening om onduidelijke redenen, gronden en een onbegrijpelijke toelichting.*

### Beantwoording

In de eerste plaats merkt het dagelijks bestuur op dat de voorliggende herziening past binnen de regels van het bestemmingsplan. Zoals in de toelichting van deze herziening alsmede in het bovenstaande is aangegeven, voorziet deze herziening materieel in beperkte afwijkingen ten opzichte van het nog geldende uitwerkingsplan. De belangrijkste wijzigingen in de onderhavige herziening ten opzichte van het uitwerkingsplan Ugd4 zijn dat op de verbeelding (plankaart) het vlak waar een bouwhoogte van 30 meter is toegestaan, met 2,5 meter is vergroot en dat voor een strook grond aan de achterzijde de bouwhoogte van 5 meter tot 7 meter is verhoogd. Dit laatste in verband met de voorziene bouwhoogte van de bedrijfsruimte.

De belangrijkste reden van deze herziening is dat een bouwaanvraag is ingediend, waarvan is gebleken dat deze wel binnen het bestemmingsplan, maar niet geheel binnen het uitwerkingsplan past, terwijl dat wel de bedoeling was van het eerder vastgestelde uitwerkingsplan. Daarom is besloten dit uitwerkingsplan te vervangen door een nieuwe uitwerking. Naar het oordeel van het dagelijks bestuur wordt in de toelichting duidelijk ingegaan op de wijzigingen van de voorliggende herziening ten opzichte van het uitwerkingsplan Ugd4.

Deze zienswijze is ongegrond.

- c. *Bezwaar tegen het willen bouwen van 1000 m<sup>3</sup> commerciële ruimten, waardoor leegstand zal worden gecreëerd.*

### Beantwoording

De herziening maakt mogelijk dat in de plint wordt voorzien in niet-woonfuncties. De mogelijkheid hiertoe is in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan neergelegd. In artikel 8 van het bestemmingsplan zijn de toegelaten functies, waaronder ook niet-woonfuncties neergelegd. In het bestemmingsplan wordt geen maximum gesteld aan de totale oppervlakte voor deze niet-woonfunctie. Overigens ook in het uitwerkingsplan Ugd4 is de mogelijkheid om niet-woonfuncties in de plint te realiseren al toegestaan. In zoverre voorziet de voorliggende herziening niet in een wijziging ten opzichte van het uitwerkingsplan UGD4.

Er vinden gesprekken plaats tussen de ontwikkelaar met mogelijk toekomstige gebruikers van (een deel van) de plinten. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat onlangs een huur-intentievereenkomst is gesloten voor een deel van de plint. Mede gelet hierop bestaat geen aanleiding te veronderstellen dat de plinten leeg zullen blijven staan.

Deze zienswijze is ongegrond.

*Adressanten sub 1 en 2 stellen hun eerdere bezwaren tegen het uitwerkingsplan en het ontwerp bouwplan in te lassen.*

### Beantwoording

De bezwaren worden niet in de zienswijzen genoemd en op enigerlei wijze onderbouwd, noch zijn deze bezwaren als bijlage bij de zienswijzen gevoegd.

Wat betreft de bezwaren die zijn ingebracht tegen het uitwerkingsplan Ugd4 volstaat het dagelijks bestuur met een verwijzing naar de beantwoording van deze bezwaren bij het uitwerkingsplan dat onherroepelijk is. De beantwoording is als bijlage 2 bij deze nota van beantwoording gevoegd.

Wat betreft de bezwaren tegen het concept bouwplan merkt het dagelijks bestuur in de eerste plaats op dat alleen adressant sub 2 zienswijzen tegen het concept bouwvergunning naar voren heeft gebracht.. Ook wat betreft de bezwaren tegen de concept bouwvergunning heeft adressant sub 2 volstaan met inlassen van deze zienswijze, zonder dat deze zijn bijgevoegd en zijn onderbouwd. Het dagelijks bestuur wijst erop dat in de brief waarin de indieners van bezwaren tegen het concept

bouwvergunning zijn geïnformeerd omtrent de niet juiste tervisielegging van het bouwplan er expliciet op zijn gewezen dat hun eerder eerdere zienswijze inhoudelijk niet zal worden betrokken bij de nieuwe besluitvorming.

Ten overvloede gaan we er hier toch op in. Daarom is deze zienswijze is als bijlage 3 bijgevoegd

- d. *De hoogte van het gebouw van 60 meter overschrijdt de toegestane hoogte in het bestemmingsplan. Er had een her moeten worden gemaakt en er ontbreekt een bezonningsstudie.*

#### Beantwoording

De herziening blijft met een maximale bouwhoogte van 30 meter binnen de maximale bouwhoogte zoals neergelegd in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan. Op grond van de uitwerkingsregels (artikel 8, zevende lid, van de voorschriften) moet een hoogteeffectrapportage (her) – waarin onder meer aandacht wordt besteed aan de windhindereffecten van de hoogbouw en de stedenbouwkundige consequenties van het realiseren van bebouwing (bezonning en relatie tot bebouwing in de omgeving) worden opgesteld indien het uitwerkingsplan een hogere bouwhoogte dan 30 meter mogelijk maakt. Aangezien de maximale bouwhoogte in de herziening 30 meter bedraagt, is geen her noodzakelijk. Deze zienswijze is ongegrond.

- e. *Er wordt in strijd met de 45° graden regel gebouwd en in strijd met de bouwverordening wordt meer dan 20% van de tuin van beton voorzien i.p.v. groen.*

#### Beantwoording

In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan is omtrent 45° graden geen regeling opgenomen. Evenmin is in de uitwerkingsregels een regeling omtrent het percentage groen opgenomen. Deze bezwaren hebben geen betrekking op de herziening, maar op de bouwvergunning. De bezwaren betreffen geen ruimtelijk relevante aspecten en worden daarom verder buiten beschouwing gelaten. Deze zienswijzen zijn ongegrond.

- f. *De luchtkwaliteitsnormen genoemd in het Besluit luchtkwaliteit, zoals fijn stof, worden overschreden. Er had onderzoek moeten worden gedaan naar de normoverschrijding. Door ingebruikname van de parkeergarage worden de normen verder overschreden;*

#### Beantwoording

In de toelichting bij de herziening is uitgebreid ingegaan op het aspect luchtkwaliteit. Ten behoeve van het uitwerkingsplan Ugd4 is een luchtkwaliteitsonderzoek verricht (luchtkwaliteitsonderzoek nieuwbouw Ugd4 Weesperzijdestrook, Wibautstraat 198-210 te Amsterdam, SAB, 25 januari 2007 ). Daaruit is naar voren gekomen dat het uitwerkingsplan niet leidt tot een verdere verslechtering van de bovenstaande concentraties en dat het voldoet aan het Besluit Luchtkwaliteit. In 2009 is voor het gehele projectgebied Wibaut aan de Amstel een luchtkwaliteitsonderzoek verricht (Onderzoek Luchtkwaliteit Wibaut aan de Amstel Studie naar het effect van het bouwprogramma in relatie tot de Wet luchtkwaliteit 2007, IBA oktober 2009). Uit het rapport blijkt dat de luchtkwaliteit de komende jaren verbetert, ondanks het geplande bouwprogramma Wibaut aan de Amstel. Het voorliggende project is in het bouwprogramma opgenomen. Uit dit onderzoek kan worden afgeleid dat ten opzichte van de situatie zoals onderzocht in 2007, geen verslechtering optreedt. De gegevens uit het Luchtkwaliteitsonderzoek nieuwbouw Ugd4 Weesperzijdestrook zijn dan ook bruikbaar voor deze herziening en kunnen hieraan ten grondslag worden gelegd. Een nieuw onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering in de afweging of hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het kader van de Wro. Deze zienswijze is ongegrond.

- g. *Het geluidslawaai overschrijdt de 85 dB(A) (alleen al door het spoorlawaai). Het geluid in woningen zal boven de 40 dB(A) komen.*

#### Beantwoording

In het kader van de herziening is nader akoestisch onderzoek verricht naar spoor- en wegverkeer verricht, waaruit blijkt dat de geluidbelasting binnen de maximaal toegestane waarde ingevolge de Wet geluidhinder blijft. Op grond van het Bouwbesluit gelden eisen voor de binnenwaarde van geluid. De beoordeling daarvan vindt plaats in het kader van de bouwvergunning. In dit verband merkt het dagelijks bestuur – ten overvloede op- dat het bouwplan voldoet aan de in het Bouwbesluit opgenomen eisen inzake de binnenwaarde van geluid. Deze zienswijze is ongegrond.

## **Adressant sub 5**

- a. *Een aantal panden in de Marcusstraat en de Graaf Florisstraat behoren tot monumentenorde 2 en zullen gesloopt worden. Verwacht zou worden dat dergelijke woningen gezien ze bepalend zijn voor een bepaalde periode en voor het straatbeeld dat dergelijke panden gerenoveerd worden.*

### Beantwoording

De keuze voor dit nieuwbouwplan is gemaakt omdat de bestaande panden over het algemeen in bijzonder slechte staat verkeren. Er is onderzocht of de huidige panden konden worden behouden. Echter de funderingen, het casco en de balkenlagen bevinden zich in een slechte staat. In 2001 is met Bouw- en woningtoezicht overleg geweest over de technische staat van de panden, hierbij is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat behoud en herstel financieel niet haalbaar is. Daarnaast voldoen de woningen niet meer aan de eisen van deze tijd.

Ook op grond van het bestemmingsplan alsmede het geldende uitwerkingsplan is sloop van de panden op zich al mogelijk. In zoverre brengt de onderhavige herziening geen wijziging met zich. Het uitwerkingsplan kent geen juridische relatie met de voorgenomen sloop. De sloopvergunning is verleend en inmiddels onherroepelijk geworden.

Deze zienswijze is ongegrond.

- b. *De woningen op de Wibautstraat zullen tot 30 m hoog worden, terwijl de huidige hoogte rond de 16 m ligt. Deze bouwhoogte sluit niet aan op de aanliggende panden. De bouwhoogte van de nieuwe appartementen op de Wibautstraat sluit derhalve niet aan op de aanliggende panden en de overgang van de nieuwbouw appartementen naar de authentieke bouw is enorm. Ook de sterke overgang van nieuwbouw naar authentieke bouw is groot. In het laatst gepresenteerde plan is een deel van de bouwhoogtes in de binnentuinen aangepast van 5 naar 7 meter. Ook zullen de woningen aan de Wibautstraat in de binnentuin verder doorlopen dan initieel in het plan aangegeven. De appartementen aan de Wibautstraat moeten een lagere maximale bouwhoogte krijgen dan in het herziene uitwerkingsplan om zo tot een evenwichtige balans te komen.*

### Beantwoording

Het dagelijks bestuur verwijst in de eerste plaats voor de beantwoording naar de algemene overwegingen waarbij is ingegaan op de maximale bouwhoogte van 30 meter en de verhoging van de bouwhoogte van 5 meter naar 7 meter. Dit laatste betreft een strook aan de achterzijde van het bouwvlak aan de Wibautstraat. Ook voor deze strook is op grond van het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 30 meter mogelijk. De bouwhoogten aan de achterzijde van de Wibautstraat zijn zo laag mogelijk gehouden, maar voor deze strook is een bouwhoogte van 7 meter noodzakelijk voor een doelmatig gebruik van de bedrijfsruimten in de plint.

Voor zover adressant stelt dat de woningen een grotere bouwdiepte hebben dan initieel in het plan is aangegeven, merken wij op dat de voorliggende herziening op dit punt geen wijziging ten opzichte van het huidige uitwerkingsplan kent. De reden dat de hoogtescheidslijn is verschoven ten opzichte van Udg4 is dat aan de achterzijde een aantal loggia's nu bij het gebouw zijn getrokken. Als loggia konden deze met een ontheffing worden vergund. Besloten is om dit overeenkomstig de mogelijkheden in het bestemmingsplan, in de herziening vast te leggen.

- c. *De groenvoorziening zal grotendeels verdwijnen, terwijl groenvoorziening in de eerdere gemeente stukken als belangrijk punt werd gezien. In de huidige situatie is er groen aanwezig via de tuinen van de huidige woningen m.n. in de Wibautstraat en de Marcusstraat. Deze tuinen zullen geheel bebouwd worden. Deels zal de bovenkant voorzien zijn van planten, echter dit staat niet in verhouding tot de hoeveelheid groen (bomen) die nu aanwezig is.*

### Beantwoording

De bestaande tuinen hebben in het bestemmingsplan deels de uit te werken bestemming Uit te werken bestemmingen "Gemengde doeleinden (UGD4)" en deels de bestemming "Tuin" gekregen. Wat betreft de uit te werken bestemming is in het bestemmingsplan een bebouwingspercentage van 100% opgenomen en is een volledige bebouwing van het bestemmingsvlak mogelijk. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Weesperzijdestrook is door de stadsdeelraad, de afweging tussen het belang van herontwikkeling van de gronden en het belang van omwonenden bij behoud

van het groen al gemaakt door het opnemen van deze uitwerkingsbevoegdheid. Bij deze afweging is de voorkeur aan herontwikkeling gegeven. Hierbij is aanvaardbaar gevonden dat de hoeveelheid groen zal afnemen.

Ook in het in 2008 vastgestelde uitwerkingsplan Ugd4 was overigens reeds voorzien in de mogelijkheid het bestemmingsvlak UGD4 geheel te bebouwen. Op dit punt omvat de herziening geen nieuwe aspecten ten opzichte van het uitwerkingsplan Ugd4. Voor het realiseren van de gewenste levendige plint met bedrijfsruimten is het noodzakelijk om de volledige diepte te bebouwen.

Overigens heeft de ontwikkelaar aangegeven het gedeelte van het dak van de achteruitbouw, dat niet als privé wordt aangemerkt, te beplanten met sedum (circa 275 m<sup>2</sup>).

Deze zienswijze is ongegrond.

- d. *Ten tijde van aankoop van het appartement Graaf Florisstraat?14<sup>II</sup> eind 2004 heeft het stadsdeel Oost/Watergraafsmeer mij niet kunnen aangeven dat er plannen waren tot sloop en nieuwbouw van het omliggende gebied. Ook de taxateur van het appartement heeft niets kunnen achterhalen via de gemeente. Zelfs in juli 2006 heeft de gemeente Oost/Watergraafsmeer aangegeven dat er niets bekend was van eventuele plannen. Pas na uitdrukkelijk navragen bleek dat er daadwerkelijk vergoederde plannen waren tot sloop en nieuwbouw.*

#### Beantwoording

Het bestemmingsplan dateert uit 2000. Derhalve had tijdens de koop al kennis kunnen worden genomen van het geldende bestemmingsplan met de hierin opgenomen uit te werken bestemmingsvlekken. Zeker voor een taxateur/makelaar had dit voldoende aanleiding kunnen geven te veronderstellen dat er gedurende de planperiode ontwikkelingen te voorzien waren.

Deze zienswijze is ongegrond.

#### **Adressant sub 6**

- a. *In het nieuwe uitwerkingsplan zullen de woningen op de Wibautstraat tot 30m hoog worden gebouwd, terwijl de huidige appartementen ongeveer 16m hoog zijn. Dit betekent dat de nieuwe appartementen bijna twee maal zo hoog zullen zijn dan de bestaande bouw in de Graaf Florisstraat. De bouwhoogte van de nieuwe appartementen op de Wibautstraat sluit derhalve niet aan op de aanliggende panden en de overgang van de nieuwbouw appartementen naar de authentieke bouw is enorm. De appartementen aan de Wibautstraat moeten een lagere maximale bouwhoogte krijgen dan in het herziene uitwerkingsplan om zo tot een evenwichtige balans te komen.*

#### Beantwoording

Zie de beantwoording bij algemeen deel en adressant sub 5 onder b. Deze zienswijze is ongegrond.

- b. *Een aantal panden in de Marcusstraat en de Graaf Florisstraat behoren tot monumentenorde. Verwacht mag worden dat deze appartementen eerder gerenoveerd zouden worden in plaats van volledig gesloopt aangezien ze bepalend zijn voor een bepaalde periode en voor het straatbeeld.*

#### Beantwoording

Zie de beantwoording bij adressant sub 5 onder b. Deze zienswijze is ongegrond.

- c. *In de eerdere gemeente stukken werd de groenvoorziening aangeduid als een belangrijk punt. In het herziene uitwerkingplan wordt de groenvoorziening echter gedecimeerd. In de huidige situatie is er groen aanwezig via de tuinen van de huidige woningen in de Wibautstraat en de Marcusstraat. Deze tuinen zullen geheel bebouwd worden en deels zal de bovenkant voorzien worden van planten. Dit is echter een contrast met de hoeveelheid groen die nu aanwezig is.*

#### Beantwoording

Zie de beantwoording bij adressant sub 5 onder c. Deze zienswijze is ongegrond.

- d. *Ten tijde van de aankoop van het appartement (Graaf Florisstraat 14 III) in oktober 2007, is er weliswaar gesproken over het Project Mul en de sloop van de huidige huizen aan de Wibautstraat en een gedeelte van de Marcusstraat, maar er is geenszins gesproken over een bijna verdubbeling van de hoogte van de nieuw te bouwen appartementen, hetgeen klaarblijkelijk een enorme impact heeft op de hoeveelheid licht dat mijn appartement zal kunnen betreden. Indien ik*

*dit had geweten, zou ik klaarblijkelijk een andere keuze gemaakt hebben, of had ik een aanzienlijk lagere koopprijs betaald.*

#### Beantwoording

Zie de beantwoording bij adressant sub 5 onder d. Deze zienswijze is ongegrond.

- e. *De nieuwe herziening van het uitwerkingsplan Ugd4 laat duidelijk zien dat de appartementen aan de Wibautstraat dieper zullen zijn dan de huidige appartementen. Daar waar de appartementen in eerste instantie een balkon zouden hebben, ziet het er nu naar uit dat de balkons bij de appartementen zullen worden betrokken, hetgeen tot gevolg heeft dat de zijmuur van het appartementencomplex breder zal zijn en derhalve mijn uitzicht vrijwel volledig weg zal nemen. De appartementen op de Graaf Florisstraat 14 en 16 zullen vrijwel volledig tegen een blinde muur op kijken in plaats van de huidige situatie waarbij zonlicht een belangrijk element vormt voor ons appartement. Met name gezien het feit dat de appartementen op de Wibautstraat een hoogte van maximaal 30m zullen hebben, zal de muur een enorme impact hebben op de hoeveelheid licht die mijn appartement kan betreden.*

#### Beantwoording

Zoals in de algemene overwegingen reeds is aangegeven zijn in het bestemmingsplan de planologisch-juridische randvoorwaarden voor de uitwerking, zoals de maximale bouwhoogte, het maximale bebouwingspercentage etc. vastgelegd en mag de maximale bouwhoogte voor het grootste deel van deze percelen maximaal 30 meter bedragen.

De ruimtelijke- planologische en stedenbouwkundige afweging heeft in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Bij het bestemmingsplan is aanvaardbaarheid van de maximale bouwhoogte van 30 meter voor de bebouwing aan de Wibautstraat ten opzichte van de lagere bouwhoogte in de achterliggende bebouwing aan de orde geweest en heeft de afweging tussen de maximale bouwhoogte van 30 meter voor de bebouwing aan de Wibautstraat en de omvang van het bouwvlak en de lagere bouwhoogte in de achterliggende bebouwing plaatsgevonden. In het bestemmingsplan is voor een groter perceel dan thans in het uitwerkingsplan is vastgelegd, bebouwing van 30 meter mogelijk.

Ook in het onherroepelijke uitwerkingsplan Ugd4 is overigens reeds voor het grootste deel van deel van het bestemmingsvlak een maximale bouwhoogte van 30 meter neergelegd. De belangrijkste wijziging in de onderhavige herziening ten opzichte van het uitwerkingsplan Ugd4 is dat op de verbeelding (plankaart) het vlak waar een bouwhoogte van 30 meter is toegestaan, met 2,5 meter wordt vergroot.

De reden hiertoe is dat aan de achterzijde op enkele verdiepingen de loggia's bij het gebouw zijn getrokken, hetgeen een kwalitatieve verbetering van het plan is. Als loggia konden deze met een ontheffing worden vergund, maar als deel van het gebouw kan dat niet. Besloten is daarom dit alsnog in deze herziening vast te leggen. Dit vertaalt zich in een verschuiving van de hoogtescheidingsgrens met 2,5 meter ten opzichte van het vigerend uitwerkingsplan. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor het volume van het gebouw zoals dat in 2008 al werd aangevraagd. Overigens heeft het bouwplan aan de bedoelde zijde altijd al een muur gehad over gehele diepte, dus de muur zelf wordt geen 2,5 meter langer.

Deze zienswijze is ongegrond.

- f. *De waarde van mijn appartement zal aanzienlijk dalen aangezien het uitzicht op een muur niet bepaald op een positieve waardering kan rekenen. De herziene uitwerking van het uitwerkingsplan heeft voor mij evenals voor de mede-eigenaren op de nummers 14 en 16 van de Graaf Florisstraat enorme gevolgen.*

#### Beantwoording:

Voor zover adressant meent voor een tegemoetkoming in aanmerking te komen, biedt de Wet ruimtelijke ordening daartoe de mogelijkheid een aanvraag in te dienen. Op voorhand kan hier al worden vermeld dat de nu in de herziening opgenomen ontwikkelingen passen in het bestemmingsplan zodat ze als voorzienbaar gelden.

Deze zienswijze is ongegrond.

#### **Adressant sub 7**



*In de herziening van het uitwerkingsplan vinden geen wijzigingen plaats die betrekking hebben op de waterhuishouding ten opzichte van het uitwerkingsplan uit 2008. Daarnaast is het advies van Waternet uit 2007 op een goede manier verwerkt in de waterparagraaf.*

*Wel heeft adressant enkele opmerkingen ten aanzien van de toelichting (geschetste beleidskader met het verzoek deze te verwerken in het definitieve uitwerkingsplan. Deze regelgeving is in bepaalde gevallen niet actueel, daarnaast worden enkele beleidsdocumenten niet benoemd. Het gaat hierbij o.a. om het Waterbeheerplan Amstel Gooi Vest, de Keur, en het Plan gemeentelijke watertaken 2015-2015. Verder is het juiste boezempeil NAP -0,40 m U. Wat betreft watercompensatie is afgesproken dat de watercompensatieopgave afhankelijk is van de gecumuleerde verhardingen van projecten in het deelgebied Oosteramstel, waarvan het uitwerkingsplan "Ugd4" deel van uit maakt.*

#### Beantwoording

Van deze reactie is met instemming kennisgenomen. De toelichting zal hierop worden aangepast. Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor de regels of verbeelding.

#### Conclusie

De zienswijzen van adressanten zijn ongegrond.

## **Inhoudelijke behandeling ontwerpbesluit ontwerp besluit hogere waarde Wet geluidhinder voor het uitwerkingsplan UdG4**

1. *Adressant sub 1 en adressant sub 2 hebben een zienswijze naar voren gebracht tegen het ontwerpbesluit hogere waarden voor spoorwegverkeer en het niet vaststellen van hogere waarden geluidbelasting vanwege wegverkeer.*

### Reactie

Ten aanzien van het niet vaststellen van hogere waarden voor wegverkeergeluid merkt het dagelijks bestuur allereerst op dat dit niet nader is gemotiveerd. Zoals in de toelichting bij de herziening is onderbouwd heeft de gemeenteraad bij besluit van 3 november 1999 in het kader van het bestemmingsplan Weesperzijdestrook hogere waarden van 65 dB(A) vastgesteld om nieuwbouw van woningen mogelijk te maken. In het kader van de onderhavige herziening is onderzocht of deze hogere waarden van 65 dB(A) overschreden worden. Dit is niet het geval. (dubbele ontkenning kan tot verwarring leiden. Nog anders op te lossen?)

2. *Adressanten stellen dat de NS niet hebben voldaan aan de wettelijk voorgeschreven sanering van het spoorweglawaai door het plaatsen van wettelijk voorgeschreven geluidschermen. Volgens adressanten is het eerst dan volgens de regels toegestaan om hogere geluidsnormen aan te vragen en vast te stellen.*

### Reactie

Het dagelijks bestuur neemt aan dat adressanten met de stelling dat de NS niet hebben voldaan aan de wettelijke voorgeschreven sanering van spoorweglawaai doelen op artikel 4.7, vierde lid, van het Besluit geluidhinder (gekoppelde sanering) in samenhang artikel 110a, vijfde lid van de Wet geluidhinder. Deze bepalingen hebben evenwel betrekking een wijziging van een spoorweg (artikel 106d Wet geluidhinder e.v.), hetgeen hier niet aan de orde is.

Het betreft hier de bouw van woningen binnen een zone van een spoorweg. Het dagelijks bestuur is ingevolge artikel 110a van de Wet geluidhinder (Wgh) bevoegd tot het vaststellen van een hogere grenswaarde, indien geluidsreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Zoals uit de onderbouwing vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder blijkt, is er onderzocht of geluidreducerende maatregelen voldoende doeltreffend zijn en of dergelijke maatregelen overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. Door het toepassen van geluidschermen langs de spoorweg kunnen geluidreducties worden behaald, maar zou dat in dit geval betekenen dat er voor 20 woningen een constructief zeer ingewikkeld scherm moeten worden geplaatst op een viaduct dat hier bouwkundig gezien niet op berekend zal zijn. Verder zou aan het viaduct zelf ook bouwkundige ingegrepen moeten worden. De kosten van deze ingrepen zijn zeer hoog en staan niet in verhouding tot de baten. Daarbij zouden de schermen de stedenbouwkundige barrièrewerking van het spoor juist hier op een bijzonder ongewenste wijze versterken.

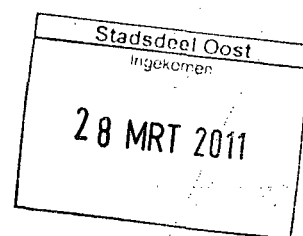
Het dagelijks bestuur acht dit ongewenst. Bij eerdere procedures in de directe nabijheid, waar het ging om aanzienlijk meer woningen, is deze afweging op gelijke wijze gemaakt. Ook andere mogelijke maatregelen – zoals deze in het ontwerpbesluit staan omschreven – brengen grote bezwaren met zich mee. Daarbij wegen de kosten niet op tegen de baten.

Deze zienswijzen zijn ongegrond.

### Conclusie

De zienswijzen tegen het ontwerp besluit hogere waarden zijn ongegrond.





Onderwerp: Zienwijze en bezwaarschrift tegen de aanvraag en verlening Herziening van het uitwerkingsplan Ugd 4 van het verlopen bestemmingsplan Weesperzijde strook.

Zienswijze en bezwaar tegen het niet vast stellen van hoger geluidswaarden voor het wegverkeer.

Zienswijze en bezwaar tegen het vaststellen van hoger geluidswaarden voor spoorweglawaaai.

Amsterdam, 16 maart 2011.

Aan het Dagelijks Bestuur van Oost,

Hierbij maak ik bezwaar tegen het om onduidelijk redenen, gronden en onbegrijpelijke toelichting over de niet-geringe zijnde veranderingen in het uitwerkingsplan en van zowel het Uitwerkingsplan Ugd 4 als het niet om kleine veranderingen ingetrokken bouwplan van De Mul.

Om met dit laatste beginnen de rijdende maatschappij Nederlandsche Spoorwegen hebben niet voorzien in wettelijk voorgeschreven sanering van het spoorweglawaaai.

Dit door het plaatsten van wettelijk voorgeschreven geluidschermen. Eerst dan is het volgens de regels toegestaan om hogere geluidsnormen aan te vragen en vast te stellen.

Het bezwaar tegen het opnemen en willen bouwen van 1000 m<sup>3</sup> commerciële ruimtes is, dat er leegstand zal worden gecreeerd, en dus vermeden moet worden.

Deze 1000 m<sup>3</sup> kan beter worden bestemd voor woningbouw.

Mijn bezwaren tegen de aanvraag van de bouwvergunning voor de De Mul panden blijven hierbij ingelast, evenals de zienswijze en bezwaren tegen de oorspronkelijk functionerend Ugd 4, die reeds is verlopen.

Hoogachtend,

Naam

V. GROENSTEGE

Adres

WILBAUTSTR. 178 H

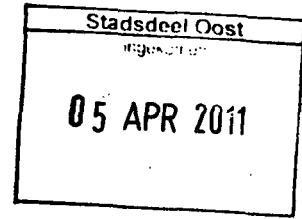
Postcode

1091 GR

Datum

26-3-'11

Handtekening



Onderwerp :Zienwijze en bezwaarschrift tegen de aanvraag en verlening Herziening van het uitwerkingsplan Ugd 4 van het verlopen bestemmingsplan Weesperzijde strook.

Zienswijze en bezwaar tegen het niet vast stellen van hoger geluidswaarden voor het wegverkeer.

Zienswijze en bezwaar tegen het vaststellen van hoger geluidswaarden voor spoorweglawaaai.

Amsterdam, 16 maart 2011.

Aan het Dagelijks Bestuur van Oost,

Hierbij maak ik bezwaar tegen het om onduidelijk redenen, gronden en onbegrijpelijke toelichting over de niet-geringe zijnde veranderingen in het uitwerkingsplan en van zowel het Uitwerkingsplan Ugd 4 als het niet om kleine veranderingen ingetrokken bouwplan van De Mul.

Om met dit laatste beginnen de rijdende maatschappij Nederlandsche Spoorwegen hebben niet voorzien in wettelijk voorgeschreven sanering van het spoorweglawaaai.

Dit door het plaatsten van wettelijk voorgeschreven geluidschermen. Eerst dan is het volgens de regels toegestaan om hogere geluidsnormen aan te vragen en vast te stellen.

Het bezwaar tegen het opnemen en willen bouwen van 1000 m<sup>3</sup> commerviele ruimtes is, dat er leegstand zal worden gecreeerd, en dus vermeden moet worden.

Deze 1000 m<sup>3</sup> kan beter worden bestemd voor woningbouw.

Mijn bezwaren tegen de aanvraag van de bouwvergunning voor de De Mul. panden blijven hierbij ingelast, evenals de zienswijze en bezwaren tegen de oorspronkelijk functionerend Ugd 4, die reeds is verlopen.

Hoogachtend,

Naam Dooy heyke  
Adres marcusstraat 9  
Postcode 1091sh Amsterdam  
Datum  
Handtekening 23-3-2011

BIJLAGE 1: zienswijzen n.a.v. het ontwerp van herziening van het uitwerkingsplan Ugd4  
ONDERWERP : ZIENWIJZE EN BEZWAARSCHRIFT TEGEN DE AANVRAAG  
EN DE VERLENING VAN DE GOEDKEURING VAN HET ZGN  
UITWERKINGSPLAN UGD 4 VAN HET VERLOPEN BESTEMMINGSPLAN  
WEESPERZIJDESTROOK UIT HET JAAR 2000.

Aan het Bestuur van de deelraad Oost,  
gevestigd aan de Oranje Vrijstaatkade hoek Wesselsstraat,  
(annotatie volgens de oorspronkelijk straatnaamgeving)  
Amsterdam-Oost.

Stadsdeel Oost  
Ingevoerd op:  
05 APR 2011

Amsterdam, 25 maart 2011.

De volgende gronden voer ik aan om een zienswijze en bezwaarschrift in te dienen tegen Uw voorgenomen wijziging van de Ugd 4, kennelijk een totale wijziging van het bestemmingsplan.

Er moet dus een nieuw bestemmingsplan komen, het oude is meer dan 10 jaar oud. Ook zegt de opsteller van het ambtelijk stuk iets anders dan wat in de Ugd4 stond in 2002, ook is er geen gevolg gegeven aan de conclusie van de uitspraak van de Raad van State in 2002. Ook dit is onwettig.

Ingelast zijn de eerder ingediende zienswijze en bezwaren tegen het tegen de eerder Ugd 4, ook maakt ik bezwaar tegen het aanpassen van de voorwaarden om een uitvoering van het te hoge gebouw van 30 meter mogelijk te maken.

Dit is in strijd met de buurtwensen en de hoogte van maximaal 18 meter.

Ook maak ik bezwaar tegen het inbrengen van 1.000 vierkante meter die verder leeg blijft staan. Hoogachtend,


Naam: ZIE HIERONDER

Adres:

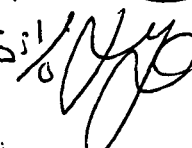
Postcode:

Datum: 5 APRIL 2011 Handtekening: 

1) DE HEER F. J. COLON,  
EERSTE OOSTERPARKSTRAAT 168-F,  
1091 HJ AMSTERDAM

HANDTEKENING:  DATUM: 5 APRIL 2011

2) STICHTING MONUMENTEN BEHOUD NEDERLAND  
EERSTE OOSTERPARKSTRAAT 168-F,  
1091 HJ AMSTERDAM

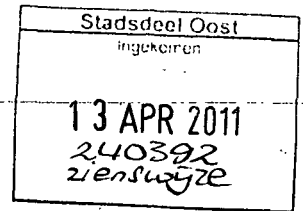
HANDTEKENING:  DATUM: 5 APRIL 2011,

3) STICHTING MONUMENTEN BEHOUD NOORDHOLLAND  
EERSTE OOSTERPARKSTRAAT 168-F  
1091 HJ AMSTERDAM

HANDTEKENING:  DATUM: 5 APRIL 2011

ONDERWERP : ZIENWIJZE EN BEZWAARSCHRIFT TEGEN DE AANVRAAG  
EN DE VERLENING VAN DE GOEDKEURING VAN HET ZGN  
UITWERKINGSPLAN UGD 4 VAN HET VERLOPEN BESTEMMINGSPLAN  
WEESPERZIJDESTROOK UIT HET JAAR 2000.

*Aan het Bestuur van de deelraad Oost,  
gevestigd aan de Oranje Vrijstaatkade hoek Wesselsstraat,  
(annotatie volgens de oorspronkelijk straatnaamgeving)  
Amsterdam-Oost.*



*Amsterdam, 25 maart 2011.*

*De volgende gronden voer ik aan om een zienswijze en bezwaarschrift in te dienen tegen Uw voorgenomen wijziging van de Ugd 4, kennelijk een totale wijziging van het bestemmingsplan.*

*Er moet dus een nieuw bestemmingsplan komen, het oude is meer dan 10 jaar oud. Ook zegt de opsteller van het ambtelijk stuk iets anders dan wat in de Ugd4 stond in 2002, ook is er geen gevolgd gegeven aan de conclusie van de uitspraak van de Raad van State in 2002. Ook dit is onwettig.*

*Ingelast zijn de eerder ingediende zienswijze en bezwaren tegen het tegen de eerder Ugd 4, ook maakt ik bezwaar tegen het aanpassen van de voorwaarden om een uitvoering van het te hoge gebouw van 30 meter mogelijk te maken.*

*Dit is in strijd met de buurtwensen en de hoogte van maximaal 18 meter.*

*Ook maak ik bezwaar tegen het inbrengen van 1.000 vierkante meter die verder leeg blijft staan. Hoogachtend,*

*Naam: W.A. Reijnders*

*Adres: Oudorpelban 727*

*Postcode:*

*Datum:*

*11/4/11*

*Handtekening.*

*1069 G.A. Amsterdam*

*W.A. Reijnders - Uitvoerder*

BESTUUR v.d. DEELRAAD OOST  
POSTBUS 94801  
logo GV Amsterdam



BIJLAGE 1: zienswijzen n.a.v. het ontwerp van herziening van het uitwerkingsplan Ugd4'

Aan het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oost

Postbus 94801  
1090 GV Amsterdam



Amsterdam, 15 april 2011

Ondergetekende,

Ellen Grift  
Graaf Florisstraat 14 II  
1091 TG Amsterdam

Maakt hierbij zienswijze(n) bekend tegen uw voorgenomen besluit tot:

'Het ontwerp van de tweede uitwerking 'Uitwerkingsplan Ugd4' van het bestemmingsplan Weesperzijdestrook' ofwel 'Project Mul omtrent Marcusstraat/Wibautstraat/Graaf Florisstraat'.

- A. Een aantal panden in de Marcusstraat en de Graaf Florisstraat behoren tot monumentenorde 2 en zullen gesloopt worden. Ik zou verwachten dat dergelijke woningen gezien ze bepalend zijn voor een bepaalde periode en voor het straatbeeld dat dergelijke panden gerenoveerd worden.
- B. De woningen op de Wibautstraat zullen tot 30 m hoog worden, terwijl de huidige hoogte rond de 16 m ligt. Deze bouwhoogte sluit niet aan op de aanliggende panden. Ook de sterke overgang van nieuwbouw naar authentieke bouw is groot. In het laatst gepresenteerde plan is een deel van de bouwhoogtes in de binnentuinen aangepast van 5 naar 7 meter. Ook zullen de woningen aan de wibautstraat in de binnentuin verder doorlopen dan initieel in het plan aangegeven.
- C. De groenvoorziening zal grotendeels verdwijnen, terwijl groenvoorziening in de eerdere gemeente stukken als belangrijk punt werd gezien. In de huidige situatie is er groen aanwezig via de tuinen van de huidige woningen mn in de Wibautstraat en de Marcusstraat. Deze tuinen zullen geheel bebouwd worden. Deels zal de bovenkant voorzien zijn van planten, echter dit staat in tegenstelling tot de hoeveelheid groen (bomen) die nu aanwezig is.

Om af te sluiten wil ik aangeven dat ten tijde van aankoop van mijn appartement (Graaf Florisstraat 14II) eind 2004, de gemeente Oost/Watergraafsmeer mij niet heeft kunnen aangeven dat er plannen waren tot sloop en nieuwbouw van het omliggende gebied. Ook de taxateur van het appartement heeft niets kunnen achterhalen via de gemeente: *'Er zijn geen waarde beïnvloedende omgevingsfactoren waargenomen door de taxateur beïnvloeden (bijv. omliggende industrie, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen), er zijn geen toekomstige planologische ontwikkelingen bekend die negatief van invloed zijn op de bovengenoemde waarde'*. Zelf in juli 2006 (toen ik vanuit publicaties sterk de indruk kreeg er iets stond te gebeuren) kreeg ik te horen van de gemeente Oost/Watergraafsmeer dat er niets bekend was van eventuele plannen (helaas heb ik toen geen namen opgeschreven). Pas na uitdrukkelijk navragen naar personen die mogelijk meer van mijn woongebied weten ben ik uiteindelijk (na 3 of 4 personen) uitgekomen bij Mev. Mereboer die mij vertelde dat er daadwerkelijk vergevorderde plannen waren tot sloop en nieuwbouw.

Ik zou het zeer op prijs stellen een korte reactie uwerzijds te vernemen of de gegrondheid van mijn bezwaren.

Met vriendelijke groet,

Ellen Grift

Tel: 06 43023256

240392

BIJLAGE 1: zienswijzen n.a.v. het ontwerp van herziening van het uitwerkingsplan Ugd4'

20 APR 2011

Aan het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oost  
Postbus 94801  
1090 GV Amsterdam

Amsterdam, 18 april 2011

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij maak ik mijn zienswijze(n) bekend tegen het door u voorgenomen besluit tot het ontwerp uitwerking van de herziening van het 'Uitwerkingsplan Ugd4' van het bestemmingsplan 'Weesperzijdestrook' ofwel 'Project Mul omtrent Marcusstraat/Wibautstraat/Graaf Florisstraat'.

Allereerst zou ik u willen informeren dat ik begrip heb voor het feit dat de appartementen aan de Wibautstraat en de Marcusstraat toe zijn aan vernieuwing, waardoor ik niet eerder bezwaar heb gemaakt of een zienswijze heb ingediend. De huidige uitwerking van het Project Mul is echter dermate desastreus voor mijn appartement, dat ik helaas genoodzaakt ben om u op de hoogte te brengen van de enorme impact voor zowel mij als de mede-eigenaren van de appartementen op de nummers 14 en 16 van de Graaf Florisstraat. Hieronder treft u de punten aan welke u inzicht kunnen bieden in onze benarde situatie.

1. In het nieuwe uitwerkingsplan zullen de woningen op de Wibautstraat tot 30m hoog worden gebouwd, terwijl de huidige appartementen ongeveer 16m hoog zijn. Dit betekent dat de nieuwe appartementen bijna twee maal zo hoog zullen zijn dan de bestaande bouw in de Graaf Florisstraat. De bouwhoogte van de nieuwe appartementen op de Wibautstraat sluit derhalve niet aan op de aanliggende panden en de overgang van de nieuwbouw appartementen naar de authentieke bouw is enorm. Het lijkt mij derhalve gepast dat de appartementen aan de Wibautstraat een lagere maximale bouwhoogte zullen krijgen dan in het herziene uitwerkingsplan om zo tot een evenwichtige balans te komen.
2. Een aantal panden in de Marcusstraat en de Graaf Florisstraat behoren tot monumentenorde 2. Ik zou verwachten dat deze appartementen eerder gerenoveerd zouden worden in plaats van volledig gesloopt aangezien ze bepalend zijn voor een bepaalde periode en voor het straatbeeld. Graag hoor ik wat uw visie is op dit punt.
3. In de eerdere gemeente stukken werd de groenvoorziening aangeduid als een belangrijk punt. In het herziene uitwerkingplan word de groen voorziening echter gedecimeerd. In de huidige situatie is er groen aanwezig via de tuinen van de huidige woningen in de Wibautstraat en de Marcusstraat. Deze tuinen zullen geheel bebouwd worden en zal deels zal op de bovenkant voorzien worden van planten. Dit is echter een contrast met de hoeveelheid groen die nu aanwezig is.
4. Voorts zou ik u willen informeren dat ten tijde van de aankoop van mijn appartement (Graaf Florisstraat 14 III) in oktober 2007, er weliswaar gesproken was over het Project Mul en dat de huidige huizen aan de Wibautstraat en een gedeelte van de Marcusstraat gesloopt zouden worden, maar er is geenszins gesproken over een bijna verdubbeling van de hoogte van de nieuw te bouwen appartementen, hetgeen klaarblijkelijk een enorme impact heeft op de hoeveelheid licht dat mijn appartement zal kunnen betreden. Indien ik dit had geweten, zou ik klaarblijkelijk een andere keuze gemaakt hebben, of had ik een aanzienlijk lagere koopprijs betaald.
5. De nieuwe herziening van het uitwerkingsplan Ugd4 laat duidelijk zien dat de appartementen aan de Wibautstraat dieper zullen zijn dan de huidige appartementen. Daar waar de appartementen in eerste instantie een balkon zouden hebben, ziet het er nu naar uit dat de balkons bij de appartementen zullen worden betrokken, hetgeen tot gevolg heeft dat de zijmuur van het appartementencomplex breder zal zijn en derhalve mijn uitzicht vrijwel volledig weg zal nemen. U kunt duidelijk op de tekeningen zien dat de appartementen op de

Graaf Florisstraat 14 en 16 vrijwel volledig tegen een blinde muur op zullen kijken in plaats van de huidige situatie waarbij zonlicht een belangrijk element vormt voor ons appartement. Met name gezien het feit dat de appartementen op de Wibautstraat een hoogte van maximaal 30m zullen hebben, zal de muur een enorme impact hebben op de hoeveelheid licht die mijn appartement kan betreden. U kunt begrijpen dat een dergelijke wijziging niet alleen mijn levensvreugde in mijn appartement beperkt, maar de waarde van mijn appartement zal aanzienlijk dalen aangezien het uitzicht op een muur niet bepaald op een positieve waardering kan rekenen. De herziene uitwerking van het uitwerkingsplan heeft voor mij evenals voor de mede-eigenaren op de nummers 14 en 16 van de Graaf Florisstraat enorme gevolgen. Ik heb echter niets van de aannemer mogen vernemen om deze nadelige gevolgen op enigerlei wijze te compenseren.

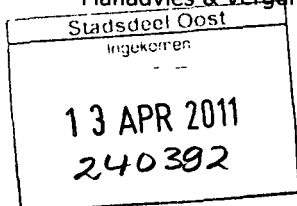
Zoals u in de hierboven genoemde punten kunt lezen zijn de gevolgen van de herziene plannen voor mij dusdanig groot dat ik het bijzonder zou waarderen indien u mijn zienswijze in overweging zal nemen om zo tot een goed besluit te rekening houdend met de omgeving en de omwonenden. Ik zou tevens graag op de hoogte worden gehouden van ontwikkelingen met betrekking tot het bovengenoemde project.

Mochten er vragen rijzen naar aanleiding van het bovenstaande, kunt u gerust contact met mij opnemen.

Hoogachtend,



Isidro Helder  
Graaf Florisstraat 14 III  
1091 TG Amsterdam  
Email: [ihelder@citco.com](mailto:ihelder@citco.com)  
Tel: 06 50899005



Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam

Stadsdeel Oost  
T.a.v. dagelijks bestuur  
Postbus 94801  
1090 GV AMSTERDAM



Archiefstuk Stadsdeel Oost	
Reg Nummer	
Reg Datum	13 APR 2011
Afdeling	
Kopie	

**Onderwerp**

Zienswijze ontwerp herziening uitwerkingsplan 'Ugd4'

Geachte mevrouw/heer,

In uw email van 22 maart 2010 stelt u Waternet op grond van art. 3.1.1 Wro in de gelegenheid om op het ontwerp herziening uitwerkingsplan 'Ugd4' te reageren. Waternet voert de waterbeheertaken uit namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Hierbij ontvangt u mijn zienswijze.

**Situatie**

De percelen tussen de Graaf Florisstraat, de Marcusstraat en een deel van de panden in de Marcusstraat worden herontwikkeld. Hiervoor is een bouwvraag ingediend dat niet geheel past binnen het vastgestelde uitwerkingsplan uit 2008. De strijdigheid zijn de vastgestelde hoogtescheidslijnen op de plankaart. Daarom wordt het uitwerkingsplan op dit punt herzien en vervangen door een nieuwe uitwerking 'Ugd4'.

**Advies**

In de herziening van het uitwerkingsplan vinden geen wijzigingen plaats die betrekking hebben op de waterhuishouding ten opzichte van het uitwerkingsplan uit 2008. Daarnaast is het advies van Waternet uit 2007 op een goede manier verwerkt in de waterparagraaf. Daarom ga ik akkoord met de inhoud van de herziening van het ontwerp uitwerkingsplan Ugd4. Wel heb ik enkele opmerkingen met het verzoek deze te verwerken in het definitieve uitwerkingsplan.

**Datum**

12 april 2011

**Ons kenmerk**

2011.013599

**Contactpersoon**

D. Bleumink

**Doorkiesnummer**

020 608 53 25

**E-mail**

dennis.bleumink@waternet.nl

Korte Ouderkerkerdijk 7  
Amsterdam  
Postbus 94370  
1090 GJ Amsterdam  
T 0900 93 94 (lokaal tarief)  
F 020 608 39 00  
KvK 41216593

www.waternet.nl

### **Beleidskader**

In het geschetste beleidskader wordt het beleid en de wet- en regelgeving van verschillende bevoegde gezagen weergegeven. Deze regelgeving is in bepaalde gevallen niet actueel, daarnaast worden enkele beleidsdocumenten niet benoemd. De volgende voorbeelden verduidelijken dat:

- Het Waterbeheerplan Amstel Gooi en Vecht (AGV) 2006-2009 is inmiddels vervangen door het Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010 - 2015.

In de tekst ontbreken de volgende verwijzingen:

- De Keur AGV 2009. Ter informatie, de nieuwe Keur 2011 ligt tot 14 april 2011 ter inzage.
- Voor gemeente Amsterdam is het Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water) kaderstellend.

Ik vraag uw aandacht voor een zorgvuldige beschrijving van de bestaande wet- en regelgeving ten aanzien van de waterthema's. Eventuele consequenties van dit beleid en de wet- en regelgeving dient u in het plan specifiek weer te geven.

### **Polderpeil**

In de waterparagraaf staat beschreven dat in het betreffende gebied een polderpeil van -2,15 m NAP wordt nagestreefd. Ik verzoek u dit te corrigeren, het juiste boezempeil is NAP -0,40 m.

### **Toename verharding**

U beschrijft in de waterparagraaf dat er geen water compensatiemaatregelen nodig zijn omdat de toename in verharding (690 m<sup>2</sup>) lager is dan 1.000 m<sup>2</sup>. Dit is niet geheel correct. Ik verzoek u op te nemen dat in het Programma Milieu en Mobiliteit van Wibaut aan de Amstel is afgesproken dat de watercompensatieopgave afhankelijk is van de gecumuleerde verhardingen van projecten in het deelgebied Oosteramstel. Het uitwerkingsplan 'Ugd4' maakt hier deel van uit.

### **Datum**

12 april 2011

### **Ons kenmerk**

2011.013599

**Informatie**

Heeft u naar aanleiding van deze brief vragen of opmerkingen? Neemt u dan contact op met de heer D. Bleumink, e-mail [Dennis.Bleumink@waternet.nl](mailto:Dennis.Bleumink@waternet.nl) , telefoon: 020 608 53 25.

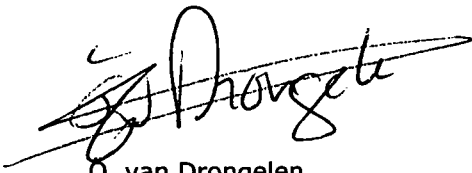
**Datum**

12 april 2011

**Ons kenmerk**

2011.013599

Met vriendelijke groet,  
namens het Dagelijks Bestuur van AGV,



O. van Drongelen  
Teamleider Planadvies

BIJLAGE: INSPRAAKNOTA

## Nota van beantwoording zienswijzen

### Uitwerkingsplan Ugd4

## BIJLAGE 2: Nota van beantwoording bij het uitwerkingsplan Udg4 (2008)

	Briefschrijver	Reactie	
1	<b>Helene Wolters</b> <b>Graaf Florisstraat</b> <b>14hs</b> <b>1091 TG Amsterdam</b>		
1.1		Het wordt vreemd gevonden dat er zo diep gebouwd wordt. Er wordt tot aan de tuin gebouwd waardoor er een muur van 4 meter voor de tuin komt.	Het bestemmingsplan Weesperzijdestrook met daarin opgenomen de regels voor uitwerking staat deze diepte toe. Het bestemmingsplan staat hier zelfs een bouwhoogte van 30 meter toe. Voor het realiseren van de gewenste levendige plint met bedrijfsruimten is het noodzakelijk om de volledige diepte te bebouwen.
1.2		Mevrouw wil garantie dat haar 2 bomen, die in haar tuin staan, blijven staan en geen schade oplopen bij de bouwwerkzaamheden. Zij gaat er derhalve van uit dat er een ruimte komt tussen haar bomen en de muur.	De bouwer is verantwoordelijke voor eventuele schade welke ontstaat tijdens de bouw. Uiteraard is het uitgangspunt dat zoveel mogelijk schade wordt vermeden.
1.3		Zij vind het gezamenlijk met haar burens jammer dat er minder licht binnen komt in haar tuin door de 30m hoge bouw. Dit gaat ten koste van haar woongenot. Zij sluit zich aan bij de gezamenlijke bewonersgroep "Strookoverleg"	Er is sprake van minder lichtinval in de belendende woningen. Echter dit was gezien het bestemmingsplan Weesperzijdestrook te voorzien. Door eerdere aanpassingen in het plan is de hinder verminderd.
2	<b>StrookOverleg</b> <b>Gezamenlijk overleg</b> <b>bewoners- en</b> <b>belangengroepen</b> <b>Weesperzijdestrook</b>		
2.1		Er bestaan geen twijfels over de goede bedoelingen en intenties van de initiatiefnemer. Wel zijn er enkele punten van bezwaar.	Hiervan wordt kennis genomen.
2.2		Er worden een aantal	Het uitwerkingsplan geeft



## BIJLAGE 2: Nota van beantwoording bij het uitwerkingsplan Udg4 (2008)

		<p>panden herontwikkeld aan de Marcusstraat, Wibautstraat en Graaf Florisstraat daarbij worden een aantal panden gesloopt die in de nota "monumenten Welstandsbeleid" zijn ingedeeld, orde 2. Niet duidelijk is waarom deze panden gesloopt mogen worden en niet gerenoveerd worden. Met name panden aan Marcusstraat zijn bepalend voor het straatbeeld.</p>	<p>bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het daarvoor gestelde kader. Het uitwerkingsplan kent geen juridische relatie met de voorgenomen sloop. De keuze wordt gemaakt voor dit nieuwbouwplan omdat de bestaande panden over het algemeen in bijzonder slechte staat verkeren. In het kader van de sloopvergunning kan in bezwaar en beroep worden gegaan.</p>
2.3		<p>Aan de Wibautstraat wordt over de gehele breedte tot maximaal 30 m gebouwd. Vooral bij de overgang met de Wibautstraat – Graaf Florisstraat wordt geen rekening gehouden met de lagere bebouwing aan de Graaf Florisstraat, gevolg Wibautstraat schermt de zijstraten af. De maximale bouwhoogte is geen voorschrift. Nieuwe bebouwing moet ook aansluiten bij bestaande architectuur en massa's.</p>	<p>De stedenbouwkundige afweging heeft reeds in het bestemmingsplan Weesperzijdestrook plaatsgevonden. De Wibautstraat vraagt om groot stedelijke bebouwing, hiermee ontstaat per definitie een contrast met de achtergelegen straten, dit contrast wordt in het bestemmingsplan Weesperzijde bewust nagestreefd. Vervolgens is het de opgave voor de architect om tot een goede overgang te komen. Daarnaast zal ook Welstand de aansluiting toetsen. Welstand is inmiddels positief over het plan.</p>
2.4		<p>De woonkwaliteit in de zijstraten wordt beter wanneer op de hoeken lager gebouwd wordt zodat een betere aansluiting met de bestaande bebouwing ontstaat.</p>	<p>Zie 2.3</p>
2.5		<p>Tijdens de participatie bijeenkomsten zijn door initiatiefnemer meerdere verbetervoorstellen van de hand gewezen hiervoor werd en is geen financiële- en economi-</p>	<p>Hoe door de initiatiefnemer op verbetervoorstellen wordt gereageerd is aan de initiatiefnemer. Diverse zaken uit de participatie zijn wel overgenomen: te realiseren functies, afschuining c.q. groen dak op</p>

## BIJLAGE 2: Nota van beantwoording bij het uitwerkingsplan Udg4 (2008)

		sche onderbouwing gegeven.	de eerste bouwlaag, indeling achtergevel is aangepast om inkijk te voorkomen. De andere verbetervoorstellen van omwonenden tijdens de participatiebijeenkomsten sluiten niet aan bij het door stadsdeel gewenste eindresultaat, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Weesperzijdestrook.
2.6		Verzocht wordt het plan niet goed te keuren alvorens er een goede overgang met de zijstraten wordt voorgesteld.	In het uitwerkingsplan is de stedenbouwkundige oplossing voor de gewenste overgang vastgelegd. Het creëren van een goede overgang is vervolgens een architectonische opgave welke op een later moment door de Welstandscommissie beoordeeld zal gaan worden. Welstand is inmiddels positief over het plan.
2.7	Aanvullende zienswijze voortkomend uit de hoorzitting d.d. 3 juli 2007	Bewoners maken zich zorgen over de luchtkwaliteit in de buurt. De grootschalige projecten zullen niet bijdragen aan een verbetering van de luchtkwaliteit.	Het plan is getoetst aan het besluit luchtkwaliteit. Hierbij is gebruik gemaakt van verkeersgegevens verstrekt door het DIVV. In het gebruikte verkeersmodel zijn prognoses voor de toekomst gemaakt waarbij andere ruimtelijke projecten / ontwikkelingen zijn. Op grond van het besluit luchtkwaliteit moet het effect van dit bouwinitiatief worden onderzocht. Uit de berekening is gebleken dat het project Mul, welke met dit uitwerkingsplan wordt mogelijk gemaakt, niet bijdraagt aan een verdere verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit komt voort uit het feit dat het aantal woningen nagenoeg gelijk blijft aan de huidige situatie en programmatisch alleen winkeloppervlak wordt toegevoegd.
3	<b>F.J. Colon</b>		

## BIJLAGE 2: Nota van beantwoording bij het uitwerkingsplan Udg4 (2008)

	<b>Eerste Oosterpark- straat 168F 1091 HJ Amsterdam</b>		
3.1		Ten tijde van de bestemmingsplan procedure in 2001 wilden het stadsdeel geen informatie verstrekken over dit uit te werken plandeel. Het uitwerkingsplan wordt afgewezen er zou een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht moeten worden.	Niet helder is wat inspreker bedoeld. Indien inspreker er op doelt dat het stadsdeel over het plan in 2001 geen informatie wilde verstrekken is dat correct om de reden dat er toen geen concreet plan voorlag. Daarom is toen gekozen voor een uit te werken plandeel waar nu uitvoering aan gegeven wordt. Het bestemmingsplan inclusief de uitwerkingsbevoegdheid is onherroepelijk. Het stadsdeel kan en mag dus gebruik maken van dit planologische instrument. Een nieuw bestemmingsplan maken voegt niets toe en duurt langer. Het maken van een uitwerkingsplan is dus een logische keuze.
4	<b>F. van Groen Wibautstraat 206-1 1091 GS Amsterdam</b>		
4.1		Identieke reactie als nr. 3	
5	<b>Stichting monu- menbehoud Eerste Oosterpark- straat 168F 1091 HJ Amsterdam</b>		
5.1		Identieke reactie als nr. 3	
6	<b>G.N. Mulder Lanseloetstraat 36-II 1055 BH Amsterdam</b>		
6.1		Slechte informatie vanuit de gemeente maken het moeilijk om een beeld te vormen. Reclamanten vragen zich af of dit plan ook werkelijk de nieuwe situatie aangeeft of dat dit een uitgewerkt "praatplaatje" is.	Het stadsdeel heeft het uitwerkingsplan toegelicht op een informatieavond en het uitwerkingsplan ter visie gelegd. Iedereen kreeg hiermee de mogelijkheid het plan in te zien en vragen te stellen. (zie verslag informatie-avond.

## BIJLAGE 2: Nota van beantwoording bij het uitwerkingsplan Udg4 (2008)

			Het uitwerkingsplan geeft de maximale bouwmogelijkheden aan en het toegestane gebruik.
6.2		Nieuwbouw aan de Wibautstraat wordt twee keer zo hoog van 16m tot 29m er wordt gevreesd dat dit een aantrekkende werking heeft op het verkeer waardoor overlast ontstaat. Type nieuw te bouwen woningen zorgt voor mensen met een groter auto gebruik dan nu het geval is. Vervalt dan ook het recht op een parkeervergunning in de straat?	De toevoeging van programma ten opzichte van het huidige gebouw leidt tot een beperkte toename van verkeer. Binnen het plan wordt een oplossing geboden voor het parkeren. Een toename van de overlast wordt dan ook niet verwacht. Het straatbeeld zal meer verkeersluw zijn.
6.3		De ingangen van de parkeergarages, welke tegenover elkaar liggen aan de Marcusstraat lijken gevaarlijke punten te worden. Daarnaast bestaat de vrees dat door toename van het autoverkeer het een rumoerige straat wordt.	De situatie is verkeerskundig beoordeeld. Mede doordat in en uit de garage gereden wordt is de snelheid laag, gevaarstelling wordt dan ook niet verwacht. Meerdere vergelijkbare situaties zijn bekend, ook hier is geen aanwijsbare toename van het aantal verkeersongevallen. De toename van het aantal verkeersbewegingen is beperkt. Mede doordat voorzien is in een gebouwde parkeervoorziening is de verwachting dat het rumoer niet toeneemt. Verwacht wordt dat het verkeersluw straatbeeld oplevert.
6.4		Wordt de luchtkwaliteit in de Marcusstraat getoetst aan wetten en regels met twee parkeergarages tegen over elkaar? Ten tijde van het toetsen van de luchtkwaliteit, Oktober 2006, was de parkeergarage van het Luycksterrein nog niet in gebruik. Is deze meegenomen in het onderzoek?	Het rapport is van januari 2007, niet van oktober 2006. Het initiatief is getoetst aan het Besluit luchtkwaliteit en voldoet aan dit besluit en aan de voorwaarden die aan zo'n onderzoek worden gesteld. Zie ook beantwoording 2.7.
6.5		Gevreesd wordt dat door	De nieuwbouw zal aan de

## BIJLAGE 2: Nota van beantwoording bij het uitwerkingsplan Udg4 (2008)

		de nieuwbouw het historische karakter van de wijk aantast wordt.	redelijke eisen van welstand moeten voldoen. De commissie welstand zal hierover een oordeel vellen.
6.6		Zie Reactie 2.2	
6.7		Door voorgestelde bebouwing wordt de situatie minder aangenaam.	Door de voorgestelde bebouwing sluit de bebouwing beter aan bij de wensen van het stadsdeel zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Weesperzijdestrook.
6.8		Zie Reactie 1.3. Een groot gedeelte van het jaar zullen de tuinen in de schaduw liggen. Vraagt zich verder af of het niet verplicht is om elke dag een aantal uren zon op de gevels te hebben.	De nieuwbouw wordt gerealiseerd aan de zuidkant van het bouwblok. De invloed op het binnenterrein valt daardoor mee. Schaduwwerking is er nu ook al en in de schaduwstudie is inzichtelijk gemaakt welke effecten de toegenomen bouwhoogte zal hebben. De mate van bezonning neemt wel af. Er bestaan echter geen richtlijnen voor het hebben van een aantal zonnen uren.
6.9		Bewoners van de bestaande blokken zullen visuele hinder ondervinden.	Dit is correct. Waarbij wel opgemerkt moet worden dat in het verleden, bij het vaststellen van het bestemmingsplan Weesperzijdestrook door de stadsdeelraad, de afweging tussen het algemeen belang en het belang van bewoners al gemaakt is door het opnemen van de uitwerkingsbevoegdheid UGD-4.
6.10		Het nieuwe gebouw past qua maat en schaal niet past bij de omgeving. Daarnaast past het materiaal gebruik niet bij de bestaande bebouwing.	Ook hiervoor geldt dat de stadsdeelraad met deze maat en schaal heeft ingestemd tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan Weesperzijdestrook. Of het materiaalgebruik passend is wordt niet nu beoordeeld, de welstandscommissie zal zich hierover uitlaten bij de uiteindelijke bouwaanvraag.
6.11		Vraagt zich af hoe de waterhuishouding in de	Initiatiefnemer is gehouden hier een passende maatregel

## BIJLAGE 2: Nota van beantwoording bij het uitwerkingsplan Udg4 (2008)

		achtertuinten gaat verlopen bij een realisatie van twee parkeerlagen onder het maaiveld, tuinen zijn nu al erg vochtig. Blijkbaar lopen er ondergronds een aantal stroompjes naar de Amstel, wat zal hier mee gebeuren?	voor aan te bieden. Dit wordt in het kader van de bouwvergunningprocedure getoetst in overleg met Waternet.
6.12		Verwacht een goed onderzocht verkeersplan met daarin alle te verwachten verkeersbewegingen.	De verkeerskundige is betrokken geweest bij het participatietraject en zal er voor zorgen dat dit in de verkeerscommissie wordt behandeld.
6.13		Reclamanten verwachten tevens een onderzoek naar de luchtkwaliteit met daarin meegenomen de al bestaande parkeergarage Luycksterrein.	Zie de beantwoording onder 6.4
7	<b>C.J. Leijten Marcusstraat 9 hs 1091 TH Amsterdam</b>	Identieke reactie als nr. 6	
8	<b>B.J. Tenback M.Bubbert Marcusstraat 5hs 1091 TH Amsterdam</b>	Identieke reactie als nr. 6	
9	<b>Ellen Grift Graaf Florisstraat 14 II 1091 TG Amsterdam</b>		
9.1		De panden aan de Marcusstraat en de Graaf Florisstraat behoren tot monumenten orde 2. Het is vreemd dat deze panden gesloopt worden en niet gerenoveerd.	Zie de beantwoording onder 2.2
9.2		De nieuwe hoogbouw sluit niet aan op de aanliggende panden. Ook is de overgang van nieuw naar oud te groot.	Zie de beantwoording onder 2.3
9.3		Het groen zal grotendeels verdwijnen. In de huidige situatie is in de tuinen groen aanwezig welke in de nieuwe situatie	Dit is correct, het groen zal verdwijnen. In de afweging van belang is de voorkeur aan herontwikkeling gegeven. Hierbij is in acht genomen dat

## BIJLAGE 2: Nota van beantwoording bij het uitwerkingsplan Udg4 (2008)

		volledig bebouwd zal gaan worden.	de hoeveelheid groen zal afnemen. Wel is afgesproken met de ontwikkelaar dat het gedeelte van het dak van de achteruitbouw, dat niet als privé wordt aangemerkt, te beplanten.
9.4		Omwonenden zijn onvoldoende op de hoogte gesteld over de procedure en de momenten van inspraak. Daarnaast is niet iedereen uitgenodigd voor het participatietraject.	Naast de procedure die is doorlopen zoals wettelijk voorgeschreven zijn er informatieavonden gehouden en heeft iedereen de gelegenheid gehad deel te nemen aan de participatieavonden.
9.5		Ten tijde van de koop in 2004 heeft de gemeente niet aangegeven dat er plannen waren tot sloop/nieuwbouw. Ook de taxateur heeft deze gegevens niet kunnen achterhalen. Navraag bij het stadsdeel is zeer moeizaam verlopen.	Tijdens de koop is kennis kunnen nemen van het geldende bestemmingsplan, de hierin opgenomen uit te werken bestemming moet, zeker voor een taxateur/makelaar, voldoende aanleiding geven te veronderstellen dat er gedurende de planperiode ontwikkelingen te voorzien waren.
10	<b>Koen van Lier Graaf Florisstraat 14I 1091 TG Amsterdam</b>		
10.1		De nieuwbouw staat niet in verhouding tot de bestaande bebouwing. Dit heeft zeer negatieve gevolgen voor de directe woon en leefomgeving. In de nieuwe situatie is er veel meer schaduw en minder daglicht in de woning.	Zie beantwoording onder 6.8 en 6.10
10.2		De groenvoorziening binnen het blok verdwijnt grotendeels. In de nieuwe situatie wordt uitgekeken op een blinde muur. Tevens ontstaat er vanuit de nieuwe appartementen inkijk.	Zie beantwoording onder 6.9 en 9.3

## BIJLAGE 2: Nota van beantwoording bij het uitwerkingsplan Udg4 (2008)

10.3		Het is vreemd dat initiatiefnemer de bestaande panden jarenlang heeft verwaarloosd en dit nu als argument aanvoert voor de noodzaak tot nieuwbouw.	De casco-funderingskwaliteit is voor de initiatiefnemer aanleiding om te besluiten tot sloop-nieuwbouw. De kosten die verbetering met zich meebrengt is niet in verhouding met het resultaat.
10.4		Doordat niet het geheel is aangekocht door de ontwikkelaar ontstaat er een hap uit de taart. Dit maakt het tot een onsamenhangend geheel.	De ontwikkelaar kan geen sloopnieuwbouw voorstel doen voor panden die moeilijk of niet te verwerven zijn. De samenhang in architectuur wordt bewaakt in het welstandsbeleid en door de welstandscommissie.
10.5		Er is geen goede aansluiting met de zijstraten. Vooral de hoekverbindingen geven een negatief straatbeeld.	Zie beantwoording 2.3
11	<b>Bureau Weesperzijde Ir. M.A. de Boer Weesperzijde 94 1091 EK Amsterdam</b>		
11.1		De termijnen zijn zo kort dat alleen een reactie op hoofdlijnen gegeven kan worden.	Zie antwoord onder 9.4. bestreden wordt dat de termijnen te kort zijn. Overigens bestond de mogelijkheid voor een nadere mondelinge toelichting.
11.2		De zienswijze betreft de volgende punten: Hoogte en massaliteit Aansluiting op de hoeken Onnodige sloop van monumentale panden Omvang van de parkeervoorziening Faciliteiten voor bezoekersverkeer Verkeersafwikkeling Verkeersbelasting Verhoging parkeerdruk Ontbreken verkeerscirculatieplan Ontbreken MER Verslechtering van de luchtkwaliteit	Een nadere toelichting op al deze punten is niet ontvangen.



## BIJLAGE 2: Nota van beantwoording bij het uitwerkingsplan Udg4 (2008)

		Verslechtering van de leefkwaliteit Verhuispremies Ontbreken samenhang met Masterplan Wibautas	
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Bijlage 3: zienswijze tegen het bouwplan

AANVRAAG BOUWVERGUNNING "DE MULPANDEN"

Zienswijzen en bezwaren tegen de aanvraag en verlening van de bouwvergunning BA 04/2010/102584. Dit is tevens een ontheffingsverzoek in het kader van artikel 3.23 WRO.

Amsterdam, 19 juli 2010.

Aan het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oost,

De stukken hebben niet ter inzage gelegen.

De hoogte van het gebouw van 60 meter overschrijdt de toegestane hoogte in het bestemmingsplan. Er ontbreekt een bezonningsnota en er wordt gebouwd in strijd met de 45 graden regel. Ook wordt in strijd met de bouwverordening meer dan 20 procent van de tuin van beton voorzien i p v groen.

Er is geen hoogte-effectrapportage gemaakt. De stoffen zoals genoemd in het Europees Besluit luchtkwaliteit, zoals fijn stof, wordt nu overschreden.

Er had onderzoek moeten worden gedaan naar de verdere overschrijding van de norm en dit is niet gebeurd.

Het geluidslawaai overschrijdt de 85 dBA alleen al het spoorlawaai.

Om al deze argumenten zal het Dagelijks Bestuur zijn toestemming aan dit bouwplan moeten onthouden.

Hoogachtend,

Naam *Dooy Reijter*  
Adres *Marcusstraat 9*  
Postcode *1091th Amsterdam*  
Woonplaats  
Datum *3-8-2010*  
Handtekening *[Handwritten Signature]*

2010/102584

Reg Datum	13 AUG 2010
Afdeling	t-wabo
Kopie	

67 17104  
Stadsdeel Oost  
Ingekomen  
17 AUG 2010