



Bestemmingsplan Eenhoorn I

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

**NOTA VAN BEANTWOORDING
BESTEMMINGSPAN EENHOORN I**



November 2012

Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerp bestemmingsplan Eenhoorn I met ingang van 28 juni 2012 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen, met de mogelijkheid voor ieder zienswijzen naar voren te brengen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend door de volgende reclamanten:

- Reclamant 1, Corten De Geer advocaten namens [persoon], [adres] te Amsterdam, bij brief d.d. 6 augustus 2012, ontvangen d.d. 6 augustus 2012, later aangevuld bij brief d.d. 8 augustus 2012.
- Reclamant 2, [rechtspersoon], [adres] te Amsterdam, bij brief d.d. 7 augustus 2012, ontvangen d.d. 7 augustus 2012.

De zienswijzen zijn integraal opgenomen in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan Eenhoorn I.

In deze Nota van beantwoording worden de zienswijzen beantwoord, voorafgegaan door een korte samenvatting. In een aantal gevallen leiden onderdelen van de zienswijzen tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Naast deze wijzigingen zijn ook (andere) ambtshalve wijzigingen aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen zijn beschreven in de Nota van wijzigingen. De Nota van beantwoording en de Nota van wijzigingen maken onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Eenhoorn I'

Behandeling zienswijzen

Eerst wordt nader ingegaan op de formele aspecten van de zienswijzen. Daarna volgt de inhoudelijke behandeling.

Formele aspecten:

Ontvankelijkheid

Volgens artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bedraagt de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen zes weken. Deze termijn vangt, gelet op het tweede lid van dit artikel, aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd, in dit geval op 28 juni 2012. Een zienswijze is tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 juni 2012 voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een zienswijze worden ingediend. De termijn eindigde op 8 augustus 2012. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen.

Met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan Eenhoorn I zullen wij de informatie uit deze zienswijzen, voor zover die niet al bij de beantwoording terugkomt, betrekken bij de besluitvorming.

Crisis-en herstelwet

Het bestemmingsplan maakt de bouw van woningen (meer dan 11) en gemengde functies mogelijk. Het betreft een project waarop afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Inhoudelijke behandeling:

De ontvangen zienswijzen zijn kort samengevat. Dit betekent overigens niet dat onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet genoemd worden, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld.

Reclamant 1:

Zienswijze

- a. *Er is onvoldoende aangetoond dat er geen verplichting is tot het opstellen van een plan-MER en in verband met de uit te werken bestemming is onvoldoende onderbouwd dat niet boven de drempelwaarde van 4000 woningen wordt uitgekomen;*

Reactie

Zoals in paragraaf 5.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan is vermeld, is voor het project 'Wibaut aan de Amstel', bestaande uit de gebieden Oosteramstel en Amstelpoort, waar onderhavige bestemmingsplangebied een onderdeel van is, een beoordelingsnotitie milieu effectrapportage (m.e.r.) opgesteld. De m.e.r.-beoordeling is vastgesteld, gelijktijdig met het projectbesluit 'De Eenhoorn kavel B', op 21 september 2010. Door de stadsdeelraad is toen ook besloten dat de m.e.r.-beoordeling elke 2 jaar geactualiseerd moet worden.

Na de totstandkoming van de beoordelingsnotitie is een aantal onderzoeken geactualiseerd, zoals het onderzoek naar luchtkwaliteit, verkeer en geluid. Uit de actualisatie blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn, bovendien is het totale programma voor Amstelpoort en Oosteramstel verminderd waardoor eventuele nadelige effecten op het milieu minder zullen zijn. De conclusies uit het rapport houden daardoor stand en is er geen verplichting tot het opstellen van een MER. De actualisatienotitie is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

De stelling van reclamant dat als gevolg van de uitwerking binnen het bestemmingsplan Eenhoorn I in theorie meer dan 4000 woningen gerealiseerd kunnen worden, is niet realistisch. De uit te werken bestemming heeft een totale kavelgrootte van 4628 m², gekoppeld aan de maximale bouwhoogte levert dit zeer kleine woningen op.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft, naast het toevoegen van de actualisatie van de MER beoordeling in de bijlagen, geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- b. *In het luchtkwaliteitonderzoek is niet aangegeven hoe is omgegaan met de uit te werken woonbestemming. Hierdoor is niet duidelijk dat de luchtkwaliteit inderdaad niet teveel achteruit gaat. Op verschillende plekken verslechtert de luchtkwaliteit met bijna meer dan 3%.*

Reactie

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term

Niet In Betekenende Mate (NIBM). De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto, bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Het plangebied Eenhoorn I heeft twee ontsluitingswegen en het aantal nieuw te bouwen woningen zal ver onder de 3000 liggen. Op basis van deze wettelijke regeling is de conclusie dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan Eenhoorn I mogelijk maakt niet zullen leiden tot een in betekenende mate verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het luchtkwaliteitsonderzoek voor het gehele projectgebied Wibaut aan de Amstel is het programma voor kavel 2 en 6 met bestemming 'Wonen – Uit te werken' (W-U) opgenomen na 2015. In de periode tot 2015 is de berekende verslechtering van de luchtkwaliteit voor zowel fijnstof als stikstofoxide minder dan 1,2 microgram/m³. Volgens de Wet luchtkwaliteit 2007 wordt een verslechtering onder de 1,2 microgram/m³ beschouwd als Niet In Betekenende Mate (NIBM). Omdat ten gevolge van de bouwfasering nergens in het studiegebied Wibaut aan de Amstel de verslechtering van de planontwikkeling groter is dan 1,2 microgram per kubieke meter, zal uitoefening van de bevoegdheid van de stadsdeelraad tot vaststelling van het bestemmingsplan Eenhoorn 1, niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van stikstofdioxide en/of fijn stof. De fasering waarvan in het onderzoek sprake is, is in de bestemmingsregel Artikel 16.2 sub j (Wonen – Uit te werken) vastgelegd.

Er is geen reden om de conclusies van het onderzoek in twijfel te trekken. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

c. Er is nader onderzoek nodig naar de parkeerdruk in de avonden en nachten;

Reactie

De parkeerdruk in de avonden en nachten in het Eenhoorngebied is onderzocht. In het rapport "Parkeerbalans Wibautas" zijn de resultaten weergegeven. In tabel 3.5. op pagina 25 van het rapport is aangegeven dat de maatgevende periode van de *lokale* maximale parkeerbehoefte vanaf 2016 voor het Eenhoorngebied verschuift van de doordeweekse werkdag naar de doordeweekse avond. Naast de verschuiving is er ook sprake van een daling van de parkeerbehoefte (en als gevolg daarvan, van de parkeerdruk) op straat in de periode doordeweekse avond vanwege de toename van private parkeergelegenheid onder woningen. Vanwege de toename van voorzieningen in de directe omgeving van het plangebied is in de periode 2016-2020 de zaterdag maatgevend, omdat de *totale* maximale parkeerbehoefte dan net even hoger ligt dan op een doordeweekse dag en avond, dit verschil is echter minimaal. Voor het Eenhoorngebied stijgt als gevolg van de ontwikkelingen de parkeerdruk tot 83 procent voor de maatgevende periode (zaterdagmiddag) in 2020. Dit percentage is acceptabel voor een woongebied.

Op basis van de onderzoeksresultaten concluderen wij dat het doen van onderzoek naar parkeerdruk in de avonden en nachten heeft plaatsgevonden; de uitkomsten acceptabel zijn en om die reden het onderzoek niet nogmaals wordt uitgevoerd.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

d. Onduidelijk is welke maatregelen in het bestemmingsplan worden genomen naar aanleiding van de hogere grenswaarden als gevolg van een verhoogde geluidsbelasting;

Reactie

In verband met het wegverkeerslawaai van de Nobelweg zijn hogere waarden vastgesteld voor de kavels 4 en 8 (bestemming Wonen -2). Deze kavels zijn echter niet gelegen in het bestemmingsplangebied 'Eenhoorn I', daarom voorziet dit bestemmingsplan niet in maatregelen betreffende deze kavels.

Naar aanleiding van het besluit door het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oost om het CASA 400 gebouw te handhaven, is aanvullend een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarnaast wordt het CASA 400 gebouw voorzien van een onderdoorgang (poort groene as). Vanwege deze mogelijkheid zijn ook de geluidbelastingen op de kavels 6 (bestemming 'Wonen –Uit te werken'), 7 en 8 (beide bestemming 'Wonen -2') onderzocht. De

kavels 7 en 8 zijn in het bestemmingsplangebied Eenhoorn II gelegen.

De onderzoeksresultaten geven aan dat enkel ter plaatse van de vierde verdieping van kavel 6 een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB plaatsvindt. De geluidbelasting bedraagt maximaal 49 dB L_{den} . Hiervoor kan een hogere waarde worden aangevraagd. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Op kavel 6 rust de bestemming 'Wonen- Uit te werken'. Een hogere waardenbesluit wordt vastgesteld op het moment dat het uitwerkingsplan wordt vastgesteld. Beide zullen tegelijkertijd ter visie worden gelegd.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft, naast het toevoegen van het aanvullende geluidonderzoek in de bijlagen, geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- e. *Uit de toelichting op de economische uitvoerbaarheid blijkt niet dat het plan daadwerkelijk uitvoerbaar is. Er is aangegeven dat Amsterdam heeft gekozen om de kosten van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling te dekken vanuit de gronduitgifte in erfpacht of herziening van bestaande erfpachtcanons. Hoe Amsterdam dit wil doen is niet duidelijk. Het is ook maar zeer de vraag of de erfpacht voldoende gaat opbrengen, dit hangt sterk af van de erfpachtcontracten die op dit moment lopen. Zover bekend zijn er nog geen nieuwe afspraken gemaakt met de erfpachters. Om hierop vooruit te lopen is een te groot risico voor wat betreft de uitvoerbaarheid van het plan.*
- Er is door de onzekerheid over de uit te geven erfpachtrechten geen reden om af te zien van het opstellen van een exploitatieplan. De economische uitvoerbaarheid is derhalve onvoldoende zeker om het bestemmingsplan vast te kunnen stellen.*

Reactie

Voor de economische uitvoerbaarheid kan in zijn algemeenheid verwezen worden naar de 'Structuurvisie Amsterdam 2040' die in februari 2011 is vastgesteld. Daaruit blijkt dat er voldoende behoefte bestaat aan de in het plan voorziene woningen. Het bestemmingsplan 'Eenhoorn I' is de juridische-planologische vertaling van het 'Stedenbouwkundige kader Eenhoorngebied'. De kosten die verbonden zijn aan de aanpassingen in de openbare ruimte en de infrastructuur zijn opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie (GREX). Een toelichting op de GREX is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De grondexploitatie (GREX) is in 2005 door de stadsdeelraad vastgesteld. Met de vaststelling van de grondexploitatie heeft de stadsdeelraad bevestigd dat er kan worden geïnvesteerd in de ontwikkelingen ten behoeve van de uitvoering van de beoogde ontwikkelingen in voorliggend bestemmingsplan. Vervolgens is de GREX geactualiseerd conform het huidige prijspeil en grondprijnsbeleid. Bij de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen wordt het bestaande erfpachtrecht herzien of een nieuwe erfpachtuitgifte gedaan, beide conform het grondprijnsbeleid van de gemeente Amsterdam. Binnen de GREX is rekening gehouden met het grondprijnsbeleid. Het saldo van de grondkosten en de grondopbrengsten is positief. Eventuele risico's zijn gedekt via het Vereveningsfonds van de gemeente Amsterdam. Aangezien de gronden waarop de ontwikkelingen plaatsvinden in erfpacht worden uitgegeven is het kostenverhaal anderszins verzekerd en een exploitatieplan niet nodig.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- f. *De bestemming van het perceel dat reclamant in erfpacht heeft wijzigt van 'bedrijfsgebouw' naar 'woning'. De nieuwe bestemming is opgenomen in een uit-te-werken woonbestemming. Dit betekent voor reclamant een onzekere situatie waardoor hij onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.*

Reactie

Op het perceel van reclamant, waar op grond van het bestemmingsplan een uit te werken bestemming op rust, ligt een tijdelijk erfpachtrecht. De contractuele einddatum van dit erfpachtrecht is oktober 2013. Echter het stadsdeel heeft de tijdelijke erfpachter een tijdelijke grondhuurovereenkomst aangeboden voor een periode van 5 jaar (einddatum oktober 2018). De tijdelijke erfpachter c.q. huurder is op de hoogte van zijn rechten en

plichten. Na afloop van de huurtermijn zal het bevoegd gezag de uit te werken bestemming conform een op te stellen uitwerkingsplan uitwerken.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Reclamant 2:

Zienswijze

- a. *De reclamant verzoekt ruimte te bieden in het bestemmingsplan om het verbeterplan van het Louise Wenthuis te kunnen uitvoeren.*

Reactie

Het verbeterplan voor het L. Wenthuis houdt in dat de entree (aan de Wibautstraat) in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld. In het verbeterplan is verder het toevoegen van een luifel, ter plaatse van de entree aan de James Wattstraat, opgenomen. Beide voorstellen zijn besproken in het supervisieoverleg van Projectbureau Oost. Het advies van de supervisor is positief en als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd. Om beide voorstellen te kunnen uitvoeren zal het bouwvlak en bijbehorende regelgeving worden aangepast. Tot slot is in het verbeterplan het plaatsen van buitengevelisolatie genoemd waarbij een overschrijding van maximaal 20 cm ten opzichte van het bouwvlak optreedt. Deze aanpassing past binnen de algemene bouwregels van het bestemmingsplan.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- b. *De verzoeker vraagt ruimte te bieden in het bestemmingsplan voor functies als horeca, kleinschalig kantoor/werkruimte, kleinschalige detailhandel, wasserette, commerciële fietsenstalling ter plaatse van de onderste laag (aan beide zijden) van het L. Wenthuis.*

Reactie

De voorgestelde bedrijfsactiviteiten passen binnen artikel 12 'Wonen-1' ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van gemengd - 1 (sgd-1). Deze aanduiding beperkt zich tot een deel van de kelderverdieping. De reden waarom deze bestemming hier is opgenomen is de wens om de levendigheid van de plinten van de gebouwen aan de Wibautstraat te vergroten. De aanduiding is beperkt tot een deel van de kelderverdieping, omdat het realiseren van deze functies aan de voorzijde moeilijk is in verband met beperkt zicht en lichtinval. Verzoek is deze aanduiding voor de gehele kelder te laten gelden. Hier is geen bezwaar tegen. De functie bedrijven is in de bestemmingsomschrijving opgenomen.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.



Bestemmingsplan Eenhoorn I

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

**NOTA VAN WIJZIGING
BESTEMMINGSPAN EENHOORN I**



November 2012

Inleiding

Naar aanleiding van inspraak en vooroverleg is het bestemmingsplan Eenhoorn I op enkele onderdelen gewijzigd. De wijzigingen zijn opgenomen in deze Nota van wijziging die gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Wijzigingen in de toelichting

In afwijking van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, is de bij het bestemmingsplan vergezede toelichting op de volgende onderdelen gewijzigd:

1. een afbeelding op de voorkant is toegevoegd;
2. enkele tekstuele correcties zijn uitgevoerd;
3. de tekst in paragraaf 7.3 onder het kopje ‘Hogere waarden’ is aangepast vanwege een aanvullend geluidonderzoek;
4. de tekst in hoofdstuk 8.3 is aangepast vanwege een actualisatie van het luchtkwaliteitonderzoek;
5. de tekst in paragraaf 9.3 onder het kopje ‘Effecten’ is aangepast vanwege een aanvullend advies externe veiligheid;
6. bijlagen 5, 8, 10, 14 en 22 zijn toegevoegd;

Wijzigingen in de regels

In afwijking van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, zijn de bij het bestemmingsplan behorende regels op de volgende onderdelen gewijzigd:

1. sub f in artikel 6.1 is verwijderd; de overige subleden zijn hernummerd;
2. sub b in artikel 6.2 is verwijderd; de overige subleden zijn hernummerd;
3. artikel 6.3 is verwijderd;
4. aan artikel 9.1 is een sub g toegevoegd, dat luidt: “voorzieningen ten behoeve van warmte/koude opslag”;
5. aan artikel 9.2.2 is een sub b toegevoegd, dat luidt: “voor de in lid 9.1 onder g genoemde functie geldt dat de brutovloeroppervlakte maximaal 1,20 meter in doorsnee mag bedragen”; de overige subleden zijn hernummerd;
6. aan artikel 9.3 een sub b is toegevoegd, dat luidt: “voor de in lid 9.1 sub g genoemde functie geldt dat deze uitsluitend is toegestaan ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (nv)”;
7. aan artikel 13.1 een sub c is toegevoegd, dat luidt: “luifel ter plaatse van het aanduidingsvlak met de specifieke bouwaanduiding (sba)”;
8. aan artikel 15.1 een sub c is toegevoegd, dat luidt: “onderdoorgang ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (ond)”;
9. sub f in artikel 15.2 is gewijzigd, zodat deze nu luidt: “de eerstelijnsbebouwing, voor zover gelegen binnen de specifieke bouwaanduiding 'dove gevel', dient voor zover gebruikt ten behoeve van geluidgevoelige functies, aan de betreffende zijde te zijn voorzien van een dove gevel dan wel een vliesgevel”;
10. aan artikel 16.2 (uitwerkingsregels) is toegevoegd: “het plan zal niet voor 2015 uitgewerkt worden, tenzij met een luchtkwaliteitsrapport wordt aangetoond dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt”;
11. aan artikel 25 (algemene wijzigingsregels) een sub c is toegevoegd, dat luidt: “binnen de bestemming Wonen - 3 ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dove gevel' geluidgevoelige bestemmingen niet worden gebouwd met een dove gevel mits de

geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde”;

Wijzigingen op de verbeelding (plankaart)

In afwijking van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, is de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding (plankaart) gewijzigd op de volgende onderdelen:

1. de bestemming ‘Groen’ is gewijzigd ten behoeve van de bestemming ‘Tuin’ ter plaatse van de boerderij De Vergulden Eenhoorn;
2. de bestemming ‘Tuin’ is toegevoegd ter plaatse van de boerderij De Vergulden Eenhoorn;
3. binnen de bestemming ‘Wonen – 1’ (Wibautstraat) het bouwvlak is aangepast;
4. binnen de bestemming ‘Wonen – 1’ het aanduidingsvlak met de aanduiding (sgd-1) is aangepast;
5. binnen de bestemming ‘Wonen – 1’ een specifieke bouwaanduiding (sba) is toegevoegd;
6. binnen de bestemming ‘Wonen – 3’ het bouwvlak is aangepast;
7. binnen de bestemming ‘Wonen – 3’ het aanduidingsvlak met de aanduiding (pg) is gewijzigd;
8. binnen de bestemming ‘Wonen – 3’ het aanduidingsvlak met de aanduiding (ond) is toegevoegd;
9. binnen de bestemming ‘Wonen – 3’ de specifieke bouwaanduiding (sba-dg) is toegevoegd.