

Verzonden per aangetekende post, gewone post en per fax

Aan de deelraad van het stadsdeel Amsterdam Oost
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid
t.a.v. mevrouw H. Ombre
Postbus 94801
1090 GV AMSTERDAM

Amsterdam, 6 augustus 2012

Betreft: Zienswijze

Onze ref: D100187

Uw ref: Ontwerp-bestemmingsplan Eenhoorn I

Van: Mevrouw mr. L. de Man (Advocaat)

E-mail: deman@cortendegeer.nl

Geachte mevrouw Ombre,

erfpachter van het perceel plaatselijk bekend als te Amsterdam, heeft mij verzocht zijn belangen te behartigen inzake het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan: Eenhoorn I.

Cliënt wil graag zijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan geven. Hij verzoekt de deelraad het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. De gronden van het verzoek licht ik hierna toe.

MER-beoordeling

Door het Ingenieurs Bureau Amsterdam is een MER-beoordeling uitgevoerd. De conclusie uit de beoordeling is dat er geen verplichting is om een plan-MER op te stellen. Deze conclusie volgt cliënt niet. Uit het rapport blijkt bijvoorbeeld dat de cumulatie van effecten van verschillende plannen is beoordeeld (zie p. 41 van het IBA rapport). Een conclusie dat dit niet leidt tot de plicht een MER-rapport op te stellen wordt niet genomen. Er staat enkel dat er wel cumulatie van effecten is en dat deze in de toekomst wel enigszins afneemt. Hoe erg dit is en of dit nader onderzocht moet worden, wordt ten onrechte in het midden gelaten. Het bestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd en een plan MER is wellicht wel noodzakelijk.



Parkeerrapport

Voor het gehele Eenhoorngebied is een parkeerbalans opgesteld. Deze brengt de toekomstige behoefte aan parkeerplaatsen voor de zaterdagmiddag in beeld. De parkeerdruk in 2020 op zaterdagmiddag zou 83% zijn. Dit percentage is hoog.

Omdat er veel woningen bijgebouwd gaan worden, verschuift de maatgevende periode van de parkeerbehoefte volgens de samenvatting in het bestemmingsplan naar doordeweekse avonden en de zaterdag. De doordeweekse avonden (en nachten) zijn echter niet meegenomen in het onderzoek van het projectbureau Wibaut aan de Amstel. Enkel de parkeerdruk op zaterdagmiddag is meegenomen. Dit rapport geeft hierdoor geen volledig beeld van de te verwachten parkeerdruk in het gebied en kan niet als goede ruimtelijke onderbouwing dienen. Het is gangbaar om de doordeweekse avonden of zelfs nachten mee te nemen (zie bijvoorbeeld parkeernota van Amsterdam Noord), omdat op deze tijden de meeste bewoners thuis zijn. Op zaterdagmiddag immers hebben veel mensen andere dingen te doen, als winkelen, sporten of boodschappen doen.

Gezien de hoge parkeerdruk die wordt verwacht op de zaterdagmiddag is het voor een goede onderbouwing van het bestemmingsplan op dit onderdeel noodzakelijk dat er nader onderzoek wordt verricht naar de parkeerdruk in de avonden en nachten.

Geluidhinder

Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat uit onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarden. Het is cliënt onduidelijk wat er met de te hoge waarden wordt gedaan. Er wordt aangegeven dat er in het bestemmingsplan rekening mee is gehouden, maar hoe hier rekening mee is gehouden is cliënt niet duidelijk geworden. Zolang niet duidelijk is wat de maatregelen zijn en hier geen overwegingen aan worden gewijd, blijft het onzeker of het plan uitgevoerd kan worden.

Economische uitvoerbaarheid

Voordat een bestemmingsplan vastgesteld kan worden, moet worden aangegeven of het plan economisch uitvoerbaar is. Of het onderhavige bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is, volgt niet uit de toelichting bij het bestemmingsplan. Het rapport (GREX) over de grondexploitatie van de Eenhoorn I heeft cliënt niet in kunnen zien. Ik verzoek u mij dit rapport alsnog op een zo kort mogelijke termijn toe te sturen.



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 cliënt 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.

Belangen

De bestemming van het perceel dat cliënt in erfpacht heeft, wordt gewijzigd van bedrijfsgebouw naar woning. De bestemming woning moet echter nog uitgewerkt worden. Dit is voor cliënt een te onzekere situatie waardoor hij onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Client zit nu als het ware klem tussen de oude bestemming en de nog uit te werken nieuwe bestemming waar geen duidelijkheid over bestaat en kan met zijn erfpachtrecht geen kant op. Met deze situatie is onvoldoende rekening gehouden.

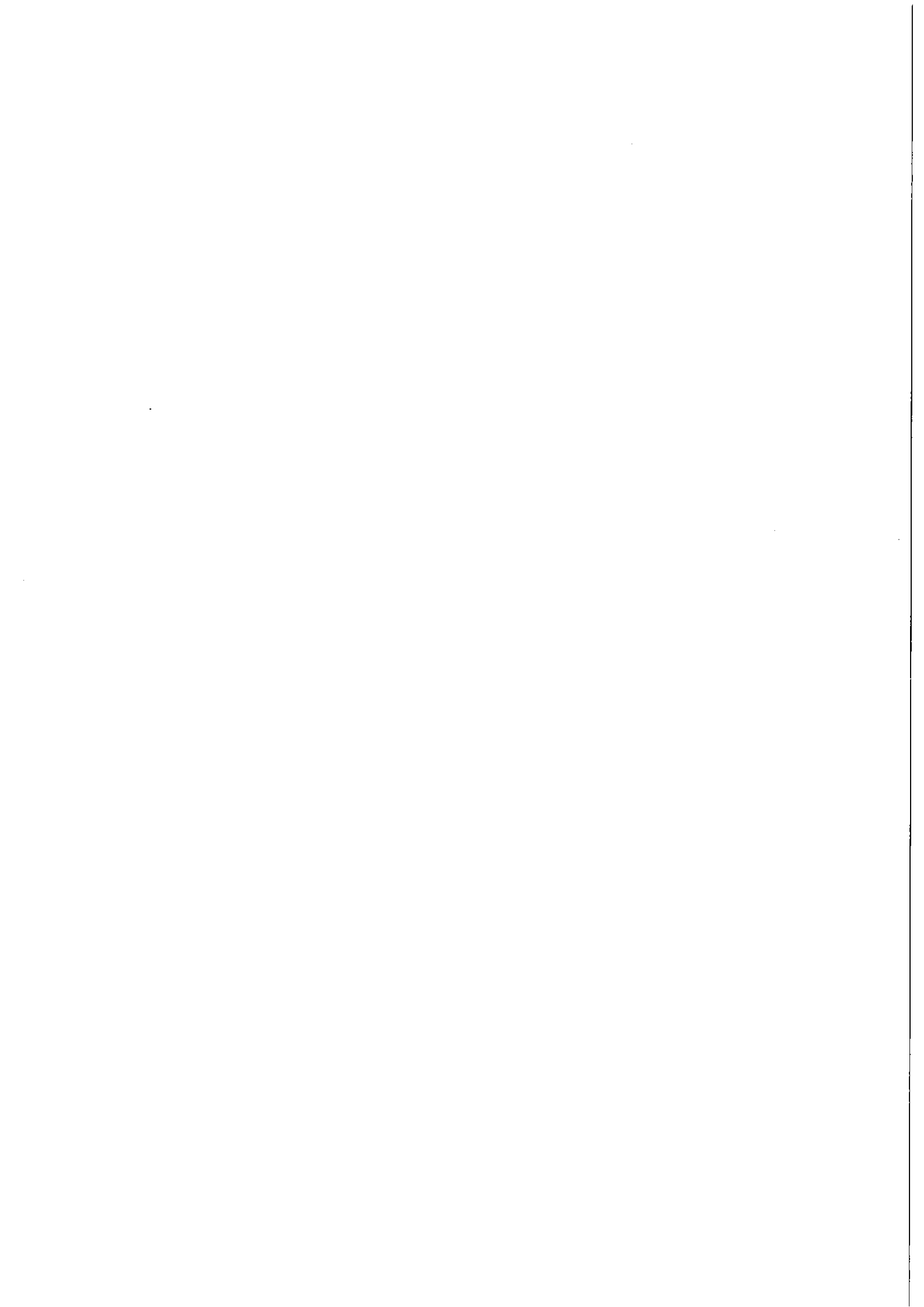
Conclusie

Gezien de genoemde gebreken in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en de belangen van die op een onevenredige wijze worden geschaad, is het plan onvoldoende gemotiveerd en kan het plan niet uitgevoerd worden. Zoals gezegd verzoekt cliënt u dan ook om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Uw bericht met een kopie van het GREX zie ik tegemoet.

Vriendelijke groet,

Lydia de Man





Verzonden per aangetekende post, gewone post en per fax

Aan de deelraad van het stadsdeel Amsterdam Oost
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid
t.a.v. mevrouw H. Ombre
Postbus 94801
1090 GV AMSTERDAM

Amsterdam, 8 augustus 2012

Betreft: Aanvulling zienswijze

Onze ref: D100187

Uw ref: Ontwerpbestemmingsplan Eenhoorn I

Van: Mevrouw mr. L. de Man (Advocaat)

E-mail: deman@cortendegeer.nl

Geachte mevrouw Ombre,

Op 6 augustus jl. heb ik u de zienswijze van mijn cliënt toegestuurd. In deze brief vul ik de zienswijze aan.

In de zienswijze van 6 augustus jl. heb ik de onderstaande tekst over de beoordeling m.e.r. plicht geschreven. De tekst moet met de in deze brief toegevoegde alinea worden aangevuld

MER-beoordeling

Door het Ingenieurs Bureau Amsterdam is een MER-beoordeling uitgevoerd. De conclusie uit de beoordeling is dat er geen verplichting is om een plan-MER op te stellen. Deze conclusie volgt cliënt niet. Uit het rapport blijkt bijvoorbeeld dat de cumulatie van effecten van verschillende plannen is beoordeeld (zie p. 41 van het IBA rapport). Een conclusie dat dit niet leidt tot de plicht een MER-rapport op te stellen wordt niet genomen. Er staat enkel dat er wel cumulatie van effecten is en dat deze in de toekomst wel enigszins afneemt. Hoe erg dit is en of dit nader onderzocht moet worden, wordt ten onrechte in het midden gelaten. Het bestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd en een plan MER is wellicht wel noodzakelijk.

In de beoordeling m.e.r. plicht wordt uitgegaan van een vast aantal te bouwen woningen. Waar dit aantal te bouwen woningen op is gebaseerd, blijkt niet uit de beoordeling. Omdat in het ontwerpbestemmingsplan Eenhoorn I de bestemming wonen (artikel 16 van de regels) nog moet worden uitgewerkt, is niet duidelijk hoeveel woningen er bijgebouwd gaan worden. In de



beoordeling m.e.r. plicht dient dan rekening te worden gehouden met een scenario dat er 4000 extra woningen in het gehele plangebied bijgebouwd gaat worden. Althans moet worden onderbouwd waarom er niet boven de drempelwaarde van 4000 uit zal worden gekomen, zodat het niet noodzakelijk is een plan MER op te stellen. Vooralsnog moet er worden uitgegaan van een plicht een plan MER op te stellen.

Luchtkwaliteit

Uit het rapport, dat is opgesteld om te beoordelen of het plan voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de Wet milieubeheer aan de luchtkwaliteit, blijkt dat in dat onderzoek ook is uitgegaan van een vast aantal BVO's en gebruikers (inwoners etc.) van het gebied, terwijl er bestemmingen zijn die nog uitgewerkt moeten worden. In het rapport is niet aangegeven op welke wijze er rekening is gehouden met de nog uit te werken bestemmingen. Hierdoor is het niet duidelijk of de luchtkwaliteit inderdaad niet te veel achteruit gaat. Dit is temeer belangrijk, omdat de luchtkwaliteit op een aantal plekken bijna met meer dan 3 % verslechterd. Dit betekent dat het plan wellicht wel in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zie uw bericht tegemoet.

Vriendelijke groet,

Lydia de Man

Projectbureau Wibaut aan de Amstel
T.a.v. mevrouw H. Ombre
Postbus 92392
1090AJ AMSTERDAM



Adres **Sarphatistraat 370 1018 GW AMSTERDAM**
Post **Postbus 700 1000 AS AMSTERDAM**
Website **www.stadgenoot.nl**

Afdeling **Gebiedsmanagement**
Contact **Dewi Anakram**
E-mail **danakram@stadgenoot.nl**
Telefoon **(020) 511 8347**

Datum **07 augustus 2012**
Ons kenmerk **DEAN / DEAN / 16013486**

bijlage(n) 1

Betreft **Verzoek om ruimte te bieden in bestemmingsplan voor plannen L. Wenthuis**

Geachte mevrouw Ombre,

Zoals telefonisch afgesproken, stuur ik hierbij schriftelijk het verzoek om in het ontwerpbestemmingsplan "Eenhoorn I" ruimte te bieden voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Stadgenoot vormt plannen voor een opknopbeurt van het Louise Wenthuis aan het Prins Bernhardplein. Onze doelen zijn:

- het verbeteren van de uitstraling van het gebouw in relatie tot het Eenhoorngebied,
- onderzoeken van mogelijkheden tot het verbeteren van de levendigheid in de plint van het gebouw,
- het oplossen van beheersmatige problemen en
- het realiseren van twee energielabelstappen in zoveel mogelijk woningen.

Besluitvorming binnen Stadgenoot over het verbeterplan wordt eind 2012 verwacht, uitvoering vanaf 2013.

Met deze brief wil ik u vragen om onderstaande elementen die onderzocht worden in onze planvorming mogelijk te maken in het ontwerpbestemmingsplan "Eenhoorn I".

Rooilijnen:

- in schetsontwerpen bestaat het voornemen om de entree aan de Wibautstraat weer conform het oorspronkelijke ontwerp, buiten het gebouw te plaatsen (zie bijlage). De oorspronkelijke entree-uitbouw is in de loop der jaren verwijderd en de ooit transparante entree is dichtgezet met postkasten. Wij hebben hiermee de intentie om oorspronkelijke kenmerken en waarden van het gebouw weer terug te brengen. Hiervoor is het noodzakelijk dat de entree weer buiten de huidige rooilijnen komt te liggen (zie schetsontwerp). We willen de entree hiermee weer het licht en ruimte uit het oorspronkelijk ontwerp terug geven.
- Ook aan de achterzijde, aan de James Wattstraat, hebben wij het voornemen om de entree meer licht te geven door middel van glas en willen we een luifel plaatsen.
- Voor het behalen van energielabelstappen zijn diverse ingrepen mogelijk. Er is nog geen definitieve keuze bepaald, maar een veel gebruikte methode is buitengevelisolatie. Aangezien de woningen erg klein zijn, heeft isolatie aan de buitenzijde de voorkeur boven isolatie binnen de woningen. Voor isolatie van de gevel is circa 10-20 centimeter benodigd. De rooilijn zou in dat geval moeten verschuiven. U gaf telefonisch aan dat voor dergelijke technische verbeteringen het

bestemmingsplan voldoende ruimte biedt. Ik wil u verzoeken dat ook schriftelijk te bevestigen.

Bestemming:

Aangezien het Louise Wenthuis op een dijklichaam is gebouwd, ligt de onderste verdieping aan de voorzijde van het gebouw op een andere hoogte dan de achterzijde. Aan de Wibautstraat bevindt zich een half verdiepte laag met een inpandige fietsenberging. De benedenverdieping aan de James Wattstraat ligt één verdieping lager dan de fietsenberging en bijna 2 verdiepingen lager dan de entree aan de Wibautstraat (zie ook de bijlage). Wij denken na over mogelijkheden om meer levendigheid te creëren in de onderste laag van het gebouw, aan beide zijden.

- De James Wattstraat kent momenteel een relatief blinde plint met garageboxen. Wij onderzoeken de mogelijkheden om enkele garageboxen geschikt te maken als bedrijfsruimte. Wij denken in eerste instantie aan kleinschalige horeca, zoals een koffiehuis, lunchroom of ijssalon, kleinschalige kantoor-/werkruimte, kleinschalige detailhandel, of een wasserette. De locatie direct naast de trap tussen de twee gebouwen lijkt ons het meest geschikt voor een andere functie. Wat betreft omvang hebben we vooralsnog twee tot vijf garageboxen in gedachten. Wij willen u verzoeken om dit soort functies mogelijk te maken in het ontwerpbestemmingsplan. Daadwerkelijke realisatie kunnen wij echter niet garanderen, dit is afhankelijk van de vraag uit de markt.
- Aan de zijde van de Wibautstraat wordt de fietsenberging al jaren niet meer als zodanig gebruikt als gevolg van problemen in het beheer en vandalisme aan de rijwielen. De leegstaande fietsenberging zou gebruikt kunnen worden voor vergelijkbare functies als hierboven beschreven voor de James Wattstraat. Maar we onderzoeken ook de mogelijkheid om de fietsenberging te laten exploiteren door een professionele beheerder, die stallingsplaatsen verhuurt tegen betaling. Ook voor een betaalde fietsenberging is mogelijk een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan noodzakelijk. Wij willen u vragen om ruimte te bieden aan dit soort initiatieven die de levendigheid en bedrijvigheid kunnen bevorderen.

Graag verneem ik uw reactie,

Met vriendelijke groet,



Dewi Anakram
Assistent Gebiedsmanager

Bijlage bij brief over Louise Wenthuis en bestemmingsplan

Entree

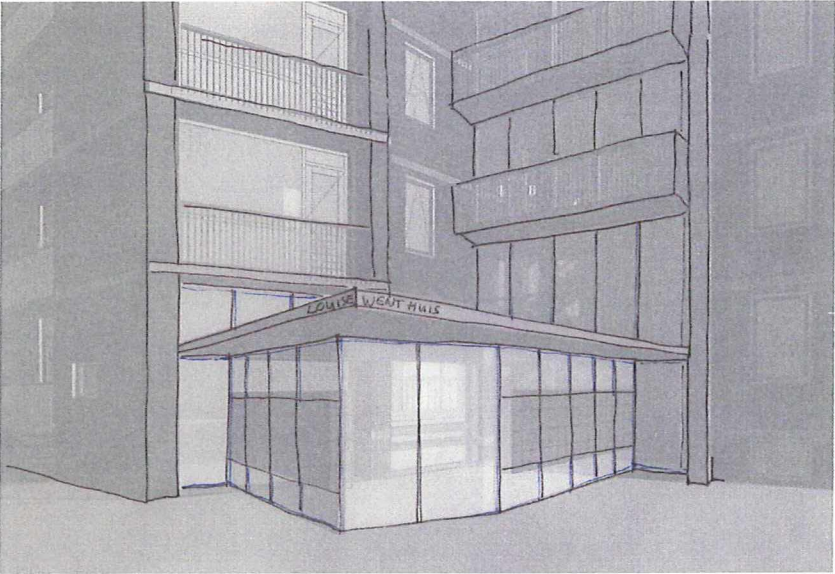
Oorspronkelijke entree



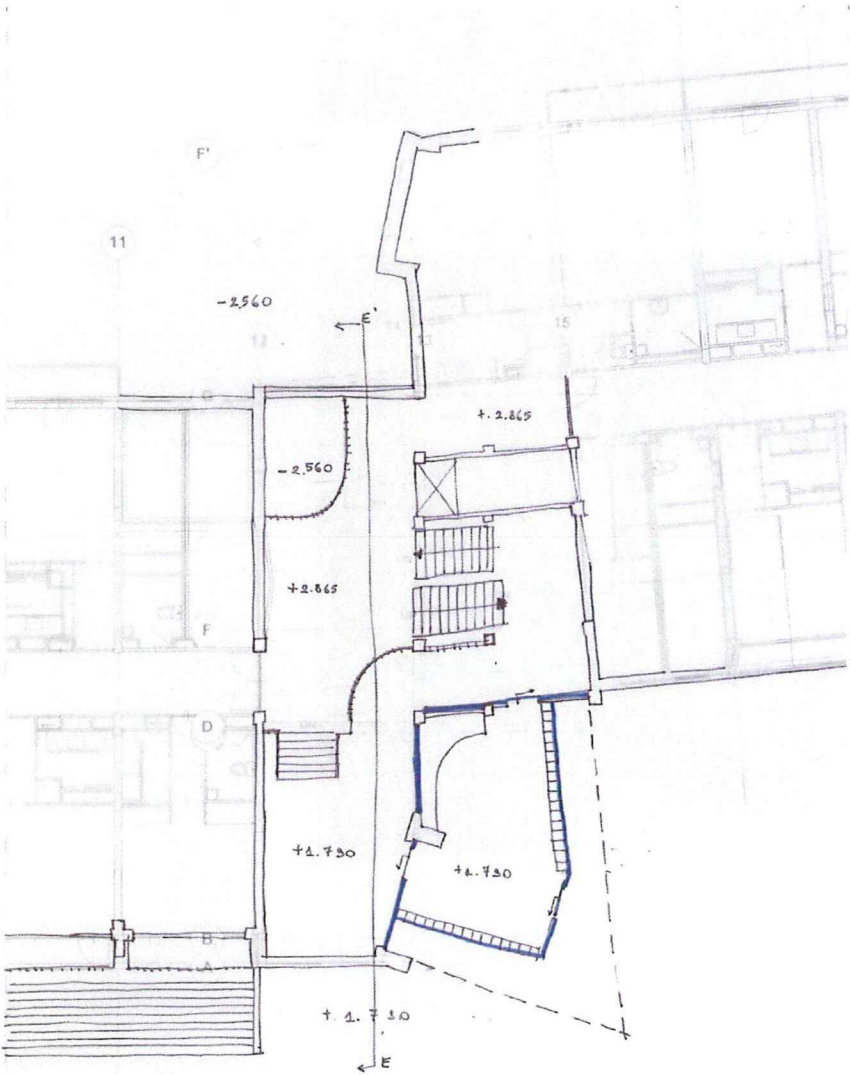
Huidige entree



Schetsontwerpen voor entree gebaseerd op oorspronkelijke entree (inclusief luifel en postkasten).

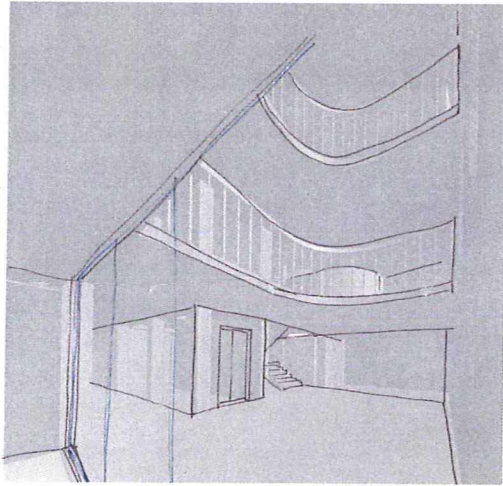
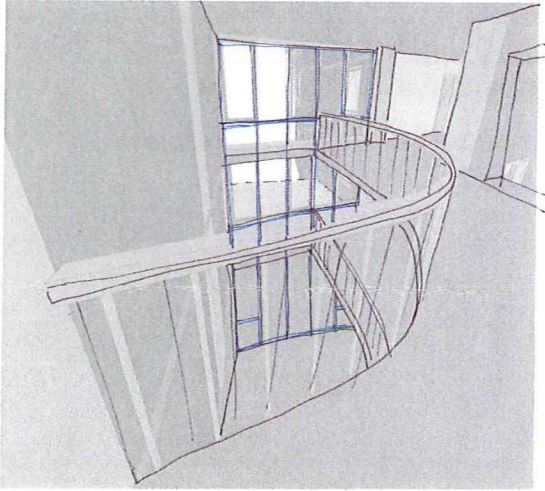
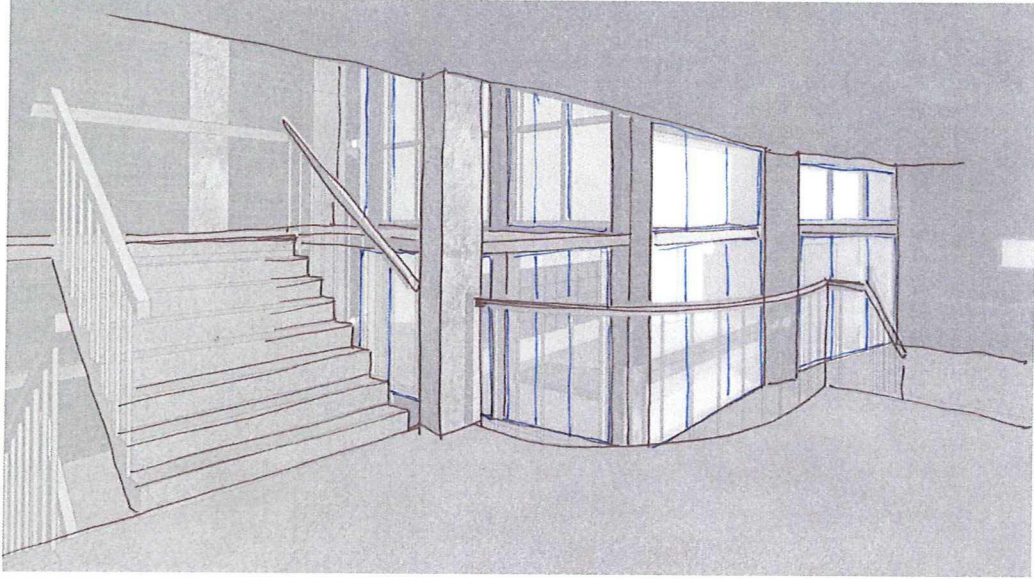


vooraanzicht



bovenaanzicht

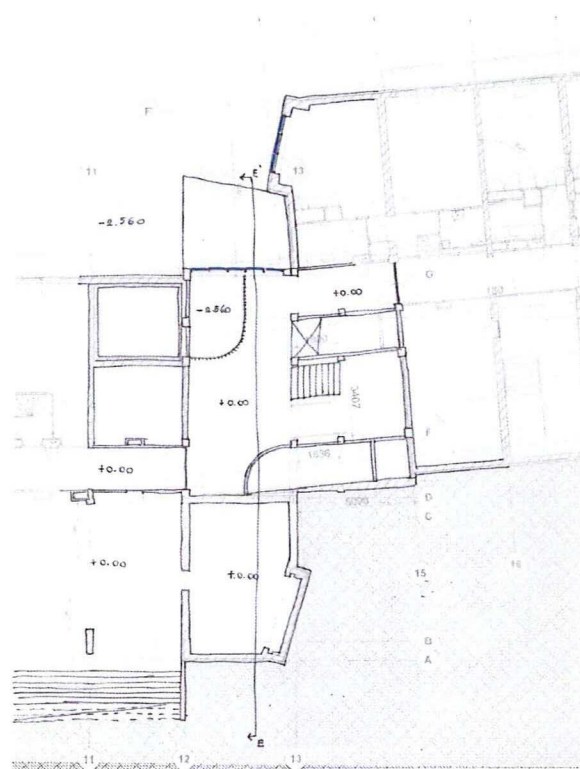
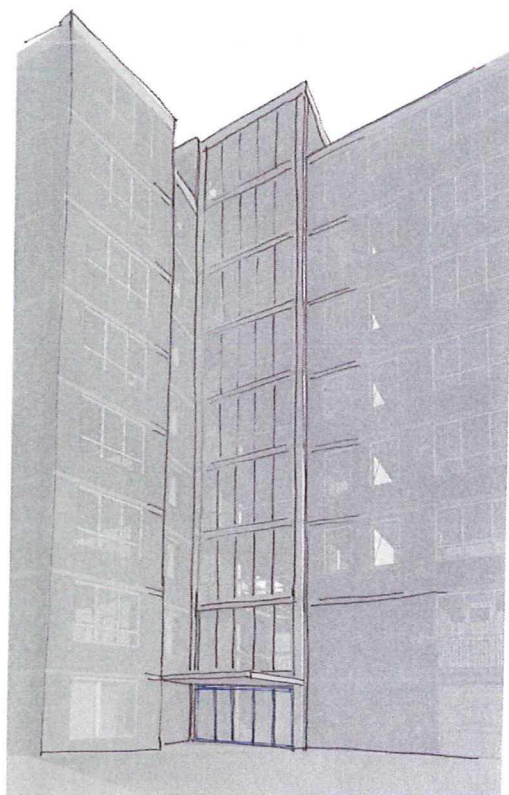
binnenzijde



Huidige entree James Wattstraat



Schetsontwerpen voor een luifel bij de entree aan James Wattstraat geïnspireerd op oorspronkelijk ontwerp en verbinding met entree aan Wibautstraat.

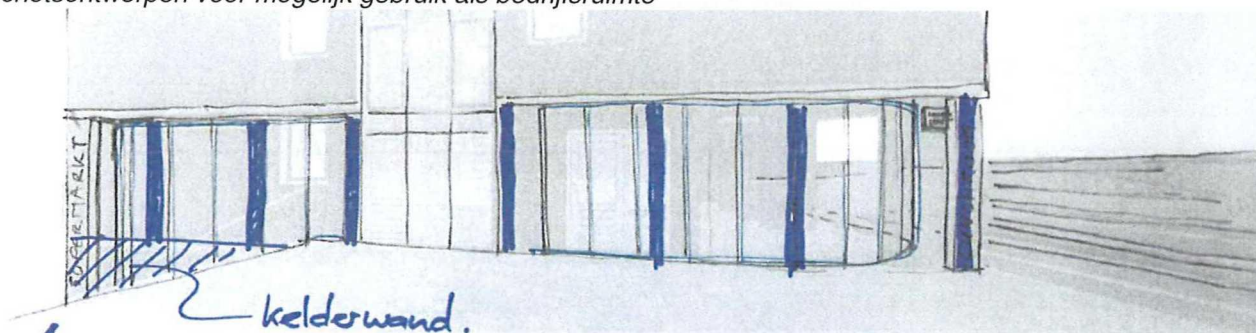


Bestemmingswijziging onderste verdieping

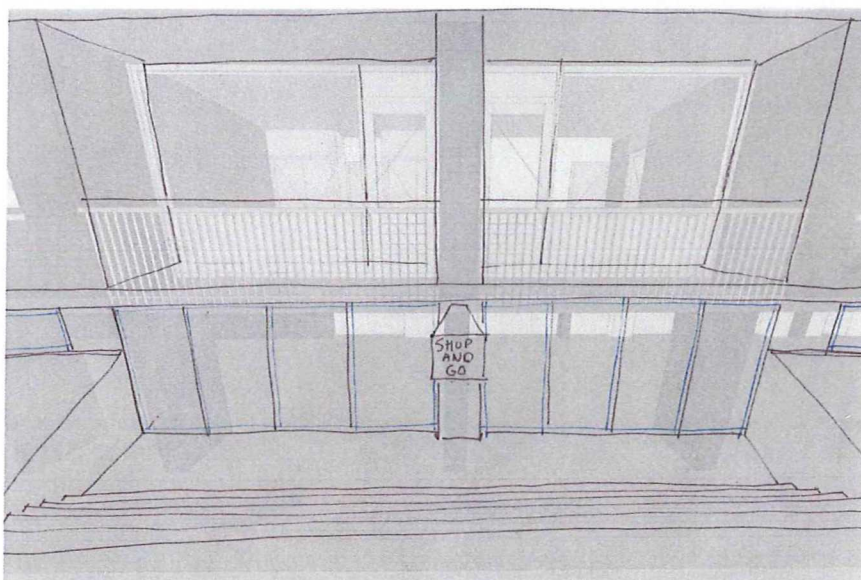
Huidig situatie bij de trap tussen beide gebouwen



Schetsontwerpen voor mogelijk gebruik als bedrijfsruimte



Schetsontwerpen voor mogelijk gebruik als half verdiepte bedrijfsruimte aan de Wibautstraat



Huidige situatie James Wattstraat



Schetsontwerp aan de James Wattstraat nabij de trap tussen beide gebouwen

