Gemeente Amsterdam

Bijlage 1: Nota van Beantwoording omgevingsvergunning project De Venser Fase 1

Inleiding

De ontwerpomgevingsvergunning voor de ontwikkeling van Fase 1 van het project De Venser heeft ter inzage gelegen van 5 juli 2024 tot en met 16 augustus 2024. Er zijn in totaal vijf schriftelijke zienswijzen ingediend en één reactie per e-mail gericht aan de mailbox van het project De Venser. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. In de Nota van Beantwoording zijn de schriftelijke zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Hierbij wordt ook aangegeven wanneer een zienswijze heeft geleidt tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

De Nota van Beantwoording maakt integraal onderdeel uit van de definitieve omgevingsvergunning voor Fase 1 van het project De Venser (OLO-nummer 8277399).

Overzicht indieners schriftelijke zienswijzen

Nr.	Naam	Adres	Huisnummer	Postcode	Plaats	E-mail
a.						
b.						
c.						
d.						
e.						

* De zienswijze van de bewoners van de Berthold Brechtstraat 783 tot en met 839 is identiek aan de zienswijze onder a. Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder zienswijze a.

1. Schriftelijke zienswijzen

a.		
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**
1.	Er worden aanzienlijke afwijkingen van het bestemmingsplan toegestaan, die worden gerechtvaardigd in het kader van verdichting en de bouwopgave voor de gemeente. Als gevolg hiervan wordt straks uitgekeken op metershoge woontorens die het uitzicht en het woongenot zullen beperken.	Vooropgesteld moet worden dat het woonzorgcentrum De Venser al meer dan 40 jaar oud is en in slechte staat. Ook voldoet het woonzorgcentrum niet meer aan belangrijke functionele eisen van een hedendaags zorgconcept. Het vervangen van het huidige woonzorgcentrum is daarmee onafwendbaar. Tegelijkertijd staat de gemeente Amsterdam voor een grote woningbouwopgave. Deze woningbouwopgave geldt overigens landelijk, omdat er een nijpend woningtekort is in heel Nederland. Voor Amsterdam geldt dat er in de periode van 2020-2025 sprake is van een woningbehoefte van 25.700 extra woningen. Vanwege deze grote opgave wordt per projectgebied onderzocht en bestudeerd of verdichting mogelijk is met de toevoeging van woningen. Door de sloop van het huidige woonzorgcentrum ontstaat hier ruimte voor en levert het project een belangrijke en positieve bijdrage aan de woningbouwopgave van Amsterdam. Het maatschappelijk belang bij de toevoeging van deze woningen weegt dan ook zwaar mee in de belangenafweging die de gemeente maakt in relatie tot de belangen van de omwonenden in het gebied. Niet wordt miskend dat de realisatie van de nieuwe bebouwing gevolgen zal hebben voor de omwonenden en bewoners binnen het projectgebied. Het gemeentebestuur is evenwel van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het uitzicht en het woongenot. Hiertoe is onder meer van belang dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Onderdeel van de herontwikkeling van het gebied is bovendien ook dat de openbare ruimte wordt opgeknapt en nieuwe voorzieningen worden toegevoegd ter verbetering van de leefbaarheid in het gebied. Tijdens het ontwerpproces zijn op basis van participatie door omwonenden meerdere aanpassingen doorgevoerd aan het ontwerp om het zicht vanuit de bestaande woningen te verbeteren.

2.	Op dit moment zijn in het projectgebied in totaal 308 woningen. Het aantal woningen zal voor kwadrant 1 toenemen met 22 woningen. De gemeente noemt dit geen relevante toename van woningen, maar als naar het gehele project wordt gekeken is hier wel degelijk sprake van.	Voor de ontwikkeling van het gehele projectgebied geldt dat er sprake zal zijn van een toename van 513 tot 573 woningen. Echter, ligt nu enkel de aanvraag voor bij de gemeente voor de realisatie van kwadrant 1 waarbij sprake is van een toename van maximaal 22 woningen. Het zij opgemerkt dat in de milieu- en omgevingsonderzoek alsmede bij de totstandkoming van het Stedenbouwkundig Plan in een eerder stadium, rekening is gehouden met de gehele herontwikkeling van het gebied (lees: alle vier de kwadranten).
3.	In de plantoelichting (p.25) is opgeschreven dat het realiseren van nieuwe eengezinswoningen in de wijk Venserpolder bijdraagt aan de verbetering van het woningaanbod in de wijk. In het onderhavige plan gaat het juist om het toevoegen van meer appartementen in de wijk.	Er wordt gerefereerd naar de toelichting behorende bij het bestemmingsplan Venserpolder uit 2010. Op basis van de toenmalige planologische inzichten is indertijd gekozen voor een andere stedenbouwkundige opzet voor de wijk. Het gemeentebestuur kan echter op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen tot andere inzichten komen met een andere stedenbouwkundige opzet voor de wijk. Voorts wordt opgemerkt dat over het gehele projectgebied een gevarieerd woonaanbod zal worden gerealiseerd met woningen in verschillende segmenten en afmetingen en voor verschillende doelgroepen.
4.	Gevreesd wordt dat verkamering van de woningen voor nog meer bewoners zal zorgen en voor (verdere) verloedering van de wijk. Ook wordt gesteld dat de voorzieningen (o.a. afvalinzameling en onderwijs) in de wijk hier niet op zijn berekend.	Eventuele verkamering (verhuur van kamers) van woningen wordt niet geregeld bij een omgevingsvergunning, maar via een apart spoor. Hiertoe gelden specifieke regels en moet een aparte vergunning voor worden aangevraagd. Hierbij geldt ook dat per wijk en per pand is bepaald dat er een maximum aantal vergunningen beschikbaar is. In het Stedenbouwkundig Plan is een overzicht opgenomen met de voorzieningen voor o.a. de afvalinzameling. Op meerdere plekken in het projectgebied wordt voorzien in ondergrondse restafvalcontainers en containers voor papier en glas. Bij elke verdichting met woningbouw wordt gekeken naar welke maatschappelijke voorziening er toegevoegd moeten worden voor de nieuwe woningen op basis van de zogenaamde referentienormen. Daarbij wordt ook gekeken naar de ruimte bij het bestaande aanbod van scholen, de prognose van het aantal leerlingen en de spreiding en andere woningbouwprojecten in de buurt. Dit is dus ook gebeurd voor het project De Venser. In

		Venserpolder en omliggende buurten is nog voldoende ruimte bij bestaande scholen om de groei op te vangen. Daarbij geldt dat de gemeente streeft naar scholen van voldoende omvang om een goede kwaliteit van het onderwijs te kunnen leveren en het verminderen van scholen met te weinig leerlingen.
5.	Er worden verschillende oppervlaktes aangehouden. Op pagina 22 van de ruimtelijke onderbouwing wordt een bouwoppervlak van 16.120 m² aangehouden. Op pagina 23 van de ruimtelijke onderbouwing wordt vervolgens aangegeven dat het gaat om een grondoppervlakte van 12.080 m².	Ter verduidelijking wordt opgemerkt dat 16.120 m² het oppervlak is van de vier kwadranten (exclusief openbare ruimte, maar inclusief de private binnentuinen). De 12.080 m² is het grondoppervlak van de bebouwing binnen de kwadranten (exclusief de private binnentuinen).
6.	Het bebouwde oppervlakte buiten het bouwvlak is teveel en gaat onevenredig ten koste van het huidige openbaar groen en water. Een afwijking van het bestemmingsplan op dit punt is dan ook niet gerechtvaardigd.	Naar de mening van het gemeentebestuur is er geen sprake van een onevenredige verhouding tussen de bebouwing en het openbaar groen en water in de nieuwe situatie. In de huidige opzet wordt 6.350 m² groen toegevoegd in de wijk en wordt 5.750 m² aan groen toegevoegd in de directe omgeving. De openbare ruimte wordt daarmee grotendeels groen ingericht en bovendien wordt de kwaliteit van het groen sterk verbeterd in de wijk en omgeving. Voorts wordt er oppervlaktewater toegevoegd langs de Anna Blamansingel ter compensatie van de toename van verhard oppervlakte.
7.	De bebouwde oppervlakte staat ook haaks op het uitgangspunt van het bestemmingsplan waarin is opgenomen dat moet worden uitgegaan van de huidige plek van het woonzorgcentrum, de omvang en de hoogte van het gebouw op het moment dat er veranderingen in de bewoning worden doorgevoerd (pagina 22 van de plantoelichting).	Zie reactie onder A.3. Aanvullend wordt opgemerkt dat bij het bepalen van de stedenbouwkundige opzet voor de nieuwe situatie een zestal uitgangspunten zijn gehanteerd. In dit verband wordt verwezen naar paragraaf 2.4.2 van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag.

8.	Het project lijkt in strijd te zijn met het uitgangspunt van de gemeente om zoveel mogelijk bomen te behouden en dat er natuurinclusief gebouwd zal worden. Het toevoegen van openbaar groen zou ook met een voorwaardelijke verplichting kunnen worden verankerd in het besluit.	Eén van de uitgangspunten bij de herontwikkeling van het gebied, is dat er zoveel mogelijk bomen behouden blijven. Naar aanleiding van de uitkomsten van het participatietraject zijn dan ook veranderingen aangebracht in de positionering van de bouwblokken om meerdere bomen te kunnen behouden. Het is evenwel niet te voorkomen dat er bomen gekapt moeten worden. Hiertoe is een bomeninventarisatie gemaakt, waarbij ook is gekeken naar de levensverwachting van de bomen. Voor het kappen van de betreffende bomen is reeds een omgevingsvergunning verleend (kenmerk: OLO 8282129 en 8282493), welke thans ook onherroepelijk is. Onderdeel hiervan is dat er compensatie plaatsvindt door nieuwe bomen terug te plaatsen en bestaande bomen te verplanten. Dit doen we zoveel mogelijk op de kavel en in de directe omgeving, waarbij ook de omliggende straten vergroend worden. Ook wordt er geinvesteerd in de kwaliteit van het groen en worden oevers natuurvriendelijk ingericht ten behoeve van flaura en fauna. Voor wat betreft de bouwblokken voldoen de plannen aan het gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Ten aanzien van de voorwaardelijke verplichting wordt opgemerkt dat een dergelijk voorschrift in de omgevingsvergunning niet noodzakelijk is, nu de openbare ruimte zal worden ingericht door de gemeente. De gemeente is eigenaar van de gronden en heeft het daarmee in zijn macht om de inrichting van de openbare ruimte uit te voeren. Onder deze omstandigheden kan worden afgezien van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting als voorschrift in de omgevingsvergunning.
9.	In de nieuwe plannen lijkt er niet nagedacht te zijn over een inrichting van de openbare ruimte die betekenisvol kan zijn voor ouderen, maar lijkt erop te zijn gericht om zoveel mogelijk woningen te realiseren.	Voor de openbare ruimte zijn diverse profielen ontworpen. Dit betreft onder ander een profiel voor een groene passage, wat juist aantrekkelijk kan zijn voor ouderen als wandelroute of voor ontspanning op een bankje. In de openbare ruimte wordt bovendien voorzien in voldoende meubilair en zitplekken. Ook wordt de openbare ruimte zoveel mogelijk autoluw ingericht. Voor kwadrant 1 geld dat de nieuwe zorg- en seniorenwoningen

		worden gerealiseerd aan straten met een goede bereikbaarheid, hetgeen bijdraagt aan de mobiliteit van ouderen en zorgbehoevenden. Bij het ontwerpen van de stedenbouwkundige opzet heeft juist de openbare ruimte een belangrijke rol gespeeld. Uitgangspunt is dat er een groenstedelijke woonbuurt wordt gecreëerd. Daar waar nu nog sprake is van een gesloten eenheid aan bebouwing, zal in de nieuwe situatie sprake zijn van een meer open gebied met een goede doorwaadbaarheid voor voetgangers. Hierdoor kan straks ook de openbare ruimte en het groen beter worden beleefd.
10.	Uit de afbeelding op pagina 28 van de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de bouwhoogte van de nieuwbouw op alle punten hoger is dan 3 meter. De bouwhoogte varieert van 4,5 meter tot 37 meter. De gemeente gaat ten onrechte uit van de 10% regel voor bouwen buiten het bouwvlak.	Dit onderdeel van de zienswijze is onduidelijk. Er wordt namelijk geen toepassing gegeven aan de 10% regel c.q. de binnenplanse afwijking als bedoeld in het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning is verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo.
11.	Gesteld wordt dat er geen draagvlak is voor de opgenomen maatschappelijke en commerciele voorzieningen. Deze voorzieningen zijn nu afdoende in de buurt. Zo is het winkelcentrum Amsterdamse Poort in de nabije omgeving gelegen op ca. 400 meter afstand van het projectgebied. Dit winkelcentrum kan voorzien in de behoefte van de bewoners van het woonzorgcentrum binnen het projectgebied.	Binnen het projectgebied wordt een buurtplein gerealiseerd en ter hoogte van de Barbusselaan zijn commerciele en maatschappelijke functies voorzien. Deze voorzieningen versterken en ondersteunen het buurtplein. Gelet op de toename van het aantal woningen en de demografie binnen het gebied, is het wenselijk om enkele voorzieningen op korte afstand te hebben. Denk hierbij aan ouderen die op korte afstand gebruik kunnen maken van kleinschalige buurtvoorzieningen.
12.	In de plantoelichting is aangegeven dat functies die een verkeersaantrekkende werking hebben en	Het is onduidelijk waarom verwezen wordt naar de toelichting behorende bij het bestemmingsplan De Venserpolder. De motivering voor de realisatie van een supermarkt en

	afwijkende openingstijden niet in een woonwijk passen, maar in centrumgebieden (zie pagina 20 van de plantoelichting). De noodzaak voor een kleine supermarkt en uitbreiding van de bestaande voorzieningen ontbreekt.	andere voorzieningen volgt onder meer uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag.
13.	Gevreesd wordt dat de realisatie van 33-37 parkeerplaatsen in de openbare ruimte buiten het projectgebied zal leiden tot een toename van parkeeroverlast en dat de geplande half verdiepte parkeergarage mogelijk zal leiden tot een toename van overlast en/of criminaliteit als deze niet worden afgesloten voor niet-bewoners.	Op voorhand kan niet worden aangenomen dat de realisatie van parkeerplaatsen zal leiden tot een toename van parkeeroverlast. Het aantal te realiseren parkeerplekken in de openbare ruimte is gebaseerd op de parkeernorm voor het bezoekersparkeren. Ook zijn er enkele bewoners die middels een vergunning gebruik zullen maken van deze parkeerplaatsen. Binnen het projectgebied is rekening gehouden met de totale ontwikkeling en de daarbij behorende parkeervraag. Om te voldoen aan deze algehele parkeervraag wordt in kwadrant 2 een half verdiepte parkeergarage gerealiseerd, die afgesloten is en alleen toegankelijk zal zijn voor de toekomstige bewoners. Deze parkeergarage is alleen toegangelijk voor de bewoners. Nieuwe bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. Dit maakt evenwel nog geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag en procedure. Het overdekte parkeerterrein die in kwadrant 1 wordt gerealiseerd bevat 20 parkeerplaatsen en is uitsluitend toegankelijk voor het personeel van het woonzorgcentrum. De extra parkeerplaatsen zijn vooral bedoeld voor de bezoekers van de woningen en voorzieningen.
14.	Het aantal autoritten per etmaal door het gehele project zal toenemen met 575 ritten.	Dit onderdeel van de zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.
15.	De globale kruispuntbelasting komt ruim over de streefwaarde van 0,89 heen, wat de kans groot maakt dat de verkeerslichten bij de kruispunten de	De kruispuntbelastingen zijn voor zowel ochtend- als avondspits berekend. Bij een waarde van 1 betekent het dat de verkeerslichten de verkeersstroom niet kunnen verwerken en leidt dit tot wachtrijen. Dit betekent per definitie dat een kruispuntbelasting onder de waarde van

	verkeersstroom niet kunnen verwerken. De gemeente maakt niet duidelijk waarom dit geen problemen oplevert voor de afwikkeling van het verkeer.	1 de verkeersstroom kan verwerken. Voorts moet worden opgemerkt dat in de huidige situatie sprake is van een kruispuntbelasting van 0,95. De ontwikkeling van het project leidt tot een minimale toename van 0,01 ten opzichte van de huidige situatie (zie het verkeersonderzoek met rapportnummer O-220359).
16.	Ten aanzien van water worden maatregelen beschreven in de ruimtelijke onderbouwing. Deze maatregelen lijken onvoldoende verankerd in het besluit. Graag wordt gezien dat een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen in het besluit met de strekking dat pas als zeker is dat de maatregelen worden toegepast of zijn gerealiseerd, er gebouwd mag worden.	Om tegemoet te komen aan de wens van de indiener van de zienswijze zijn een aantal voorschriften met betrekking tot het water toegevoegd aan de omgevingsvergunning.
17.	De buurtbewoners waren liever eerder betrokken bij de bouwplannen dan nu het geval was. Omwonenden bekruipt het gevoel dat zij niet serieus worden genomen in hun bezwaren en opmerkingen over de plannen.	Reeds in 2019 is het participatietraject opgestart voor de herontwikkeling van het gebied. Gedurende het gehele proces zijn meerdere momenten geweest waarop geparticipeerd is en bijeenkomsten zijn georganiseerd. Ook hebben bewoners diverse inspraakmogelijkheden gehad, zoals bij de totstandkoming van het Stedenbouwkundig Plan. Voor een uitgebreide opsomming van de participatiemomenten wordt verwezen naar paragraaf 6.2.1 van de ruimtelijke onderbouwing. De omstandigheid dat niet volledig tegemoet gekomen is aan de bezwaren van de buurtbewoners, maakt niet dat zij niet serieus zijn genomen in hun bezwaren. Diverse inspraakreacties op het Stedenbouwkundig Plan hebben onder meer geleidt tot aanpassingen van het plan om o.a. meer bomen te kunnen behouden en het uitzicht en privacy van omwonenden te verbeteren, bijvoorbeeld door bouwblokken op grotere afstand te plaatsen van de bestaande woningen en diverse bouwhoogtes te wijzigen.

18.	Uit het verkeersonderzoek blijkt niet waarom de Brentanostraat eenrichtingsverkeer wordt. Er is geen verkeerskundige reden gegeven.	Een aanpassing aan de infrastructuur kan ook gelegen zijn in een andere achtergrond, zoals bijvoorbeeld vergroening van de openbare ruimte. Daartoe hoeft dus niet te allen tijde en uitsluitend een verkeerskundig motief in gelegen te zijn. Wel is van belang dat gewaarborgd is dat het verkeer op juiste en veilige wijze kan worden afgewikkeld. Zoals volgt uit paragraaf 5.1 van de ruimtelijke onderbouwing blijft er in de nieuwe situatie sprake van een veilige en afdoende verkeersafwikkeling.
19.	Als binnen het plangebied onvoldoende ruimte is om te voldoen aan de groennorm, zal het project kleiner moeten worden, zodat er binnen het plangebied voldoende openbaar groen toegevoegd kan worden.	De groennorm geeft kwantitatief weer welke hoeveelheid aan groen moet worden toegevoegd aan de openbare ruimte. De groennormen zijn voorts voor openbaar groen in de omgeving van de nieuwe woningen en hoeveel niet op de kavel te worden gerealiseerd.. Hiertoe is ook het grondexploitatieplan voor het project uitgebreid. In het beleid over de groennorm staat geen verplichting om deze binnen het plangebied te realiseren. Daarnaast zorgt het huidige plan juist voor verbetering van de kwaliteit en leefbaarheid van de omliggende straten, die in de huidige staat erg versteend zijn. Meer groen draagt zo ook daar bij aan minder hittestress, een betere luchtkwaliteit en aangenamere openbare ruimte.
20.	Het verwijderen van parkeerplekken en het veranderen van de Brentanostraat in eenrichtingsverkeer zal bij verkeerbesluit geregeld moeten worden.	Voor zover nodig worden de aanpassing aan de wegen en parkeerplaatsen ook bij verkeerbesluit worden geregeld.
21.	Het lijkt erop dat de gemeente de bevoegdheid tot het nemen van een (verkeers)besluit voor een ander doel gebruikt dan waarvoor die bevoegdheid is verleend.	Het toestaan van nieuwe functies/gebruik van de wegen en openbare ruimte wordt onder de Omgevingswet geregeld via het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit. Onder het oude recht werd dit geregeld via het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdig gebruik' als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo. Dat al dan niet een verkeersbesluit moet worden genomen, laat onverlet dat het gemeentebestuur bij een omgevingsvergunning een andere functie/gebruik kan toestaan voor wegen en de openbare ruimte.

22.	Gevreesd wordt voor een verhoging van de parkeerdruk in de wijk door het verdwijnen van parkeerplekken. Er worden 16 parkeerplekken gerealiseerd voor bezoekers. Onderaan de streep lijkt er een tekort aan parkeerplekken te ontstaan.	Conform de Nota Parkeernormen Auto van Amsterdam worden er 33 parkeerplaatsen voor het bezoekersparkeren gerealiseerd in de openbare ruimte. Niet wordt miskend dat de parkeerdruk zal worden verhoogd, maar onderbouwd is dat deze parkeerdruk zal oplopen tot 61% en daarmee nog steeds aanvaardbaar zal zijn. Conform het beleid van Amsterdam wordt een parkeerdruk van maximaal 90% voor het vergunninggebied als geheel aanvaardbaar geacht. Hier wordt ruimschoots onder gebleven. Daarmee zal er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor bezoekers.
23.	In het kader van klimaatadaptatie is er nu onvoldoende groen voorzien in de openbare ruimte.	Overeenkomstig het beleid van de gemeente Amsterdam is er nadrukkelijk aandacht in het plan voor klimaatadaptatie. In het extremer wordende klimaat en de verder verdichtende stad is een extra inspanning nodig om de leefkwaliteit van de stad te behouden. Daarom is klimaatadaptatie (het aanpassen van de omgeving aan de klimaatverandering) onontkoombaar. Voor de gehele ontwikkeling betekent dit dat er maatregelen getroffen moeten worden om hittestress in de buitenruimte en oververhitting van binnenruimtes te voorkomen. Er moet voldoende water opgevangen worden in en om gebouwen, ook als waterbuffer voor droge periodes. Daarom moet er worden voldaan aan de Amsterdamse Hemelwaterverordening (2021). Voorts wordt voldaan aan de groennorm van de gemeente Amsterdam.
24.	Voorgesteld wordt om een voorwaardelijke verplichting op te nemen over het gebruik van schroefpalen bij het heien. Dit om schade en overlast te voorkomen, dan wel tot een minimum te beperken.	Vooropgesteld moet worden dat voorliggende procedure uitsluitend betrekking heeft op de afwijking van het bestemmingsplan (lees: de activiteit 'strijdig gebruik'). Het al dan niet toepassen van schroefpalen bij het heien is onderdeel van de bouwactiviteit. Het voorkomen en beperken van schade en overlast tijdens onder meer de bouw van de gebouwen vloeit rechtstreeks voort uit de bepaling van het Besluit bouwwerken leefomgeving (opvolger van het Bouwbesluit). De voorgestelde voorwaardelijke verplichting is dan ook niet noodzakelijk .
25.	Er wordt gevreesd voor een beperking van het vrije uitzicht door de bouw van de gebouwen. Om het vrije	Zie reactie onder A.1.

	uitzicht zoveel mogelijk te behouden is een aanpassing van het plan noodzakelijk.	

b.		
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**
1.	Door de voorziene hoge bebouwing wordt het uitzicht aangetast. Het is onduidelijk waarom er besloten is om hoge woontorens te bouwen in de wijk Venserpolder.	Zie reactie onder A.1.
2.	De vermindering aan groen wordt ten dele gecompenseerd. Afgevraagd wordt hoe dit te rijmen valt met artikel 8 van de Europese Natuurherstelwet.	Vooropgesteld moet worden dat het groen wordt gecompenseerd volgens de groennorm van Amsterdam in het projectgebied alsmede in de directe omgeving. De openbare ruimte wordt daarmee sterk vergroend en verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Bovendien heeft de Natuurherstelverordening geen rechtstreeks bindende werking. Uitgangspunt van deze verordening is dat elke lidstaat van Europa eerst een (concept) nationaal natuurherstelplan opstelt en indient bij de Europese Commissie. Dit moet nog plaatsvinden.
3.	Bij het toestaan van commerciele bestemmingen op de begane grond en bij de inrichting van de openbare ruimte, dient rekening te worden gehouden met de aantrekkende werking op hangjeugd en bijkomende overlast.	Juist door de realisatie van de commerciele voorzieningen en voordeuren op de begane grond wordt de plint (begane grond) van het gebouw geactiveerd, hetgeen positief bijdraagt aan de sociale veiligheid. Er ontstaat immers meer (toe)zicht op de omgeving vanaf de plint. Ook wordt in de openbare ruimte rekening gehouden met sociale veiligheid middels de plaatsing van verlichting.
4.	Gelet op de bestaande parkeerproblematiek in de wijk, wordt gevraagd om in meer parkeerplaatsen te voorzien.	Het aantal te realiseren parkeerplaatsen als gevolg van de herontwikkeling van het gebied is berekend aan de hand van de Nota Parkeernormen Auto van Amsterdam. Op basis hiervan worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd in de wijk. Onderzoek wijst bovendien uit dat de parkeerdruk in het vergunninggebied oploopt tot 61% maar daarmee nog steeds aanvaardbaar zal zijn.

c.		
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**
1.	Er worden verschillende oppervlaktes aangehouden. Op pagina 22 van de ruimtelijke onderbouwing wordt een bouwoppervlak van 16.120 m² aangehouden. Op pagina 23 van de ruimtelijke onderbouwing wordt vervolgens aangegeven dat het gaat om een grondoppervlakte van 12.080 m².	Ter verduidelijking wordt opgemerkt dat 16.120 m² het oppervlak is van de vier kwadranten (exclusief openbare ruimte). De 12.080 m² is het grondoppervlak van de bebouwing binnen de kwadranten.
2.	Het bebouwde oppervlakte buiten het bouwvlak is teveel en gaat onevenredig ten koste van het huidige openbaar groen en water. Een afwijking van het bestemmingsplan op dit punt is dan ook niet gerechtvaardigd.	Naar de mening van het gemeentebestuur is er geen sprake van een onevenredige verhouding tussen de bebouwing en het openbaar groen en water in de nieuwe situatie. In de huidige opzet wordt 6.350 m² groen toegevoegd in de wijk en wordt 5.750 m² aan groen toegevoegd in de directe omgeving. De openbare ruimte wordt daarmee grotendeels groen ingericht en wordt bovendien de kwaliteit van het groen sterk verbeterd in de wijk en omgeving.
3.	Dat 56% van het terrein beschikbaar is voor o.a. groen, wil echter niet zeggen dat er evenveel groen terugkomt als in de huidige situatie. Dit is niet geborgd in het besluit door middel van bijvoorbeeld een voorschrift.	Eén van de uitgangspunten bij de herontwikkeling van het gebied, is dat er zoveel mogelijk bomen behouden blijven. Naar aanleiding van de uitkomsten van het participatietraject zijn dan ook veranderingen aangebracht in de positionering van de bouwblokken om meerdere bomen te kunnen behouden. Het is evenwel niet te voorkomen dat er bomen gekapt moeten worden. Hiertoe is een bomeninventarisatie gemaakt, waarbij ook is gekeken naar de levensverwachting van de bomen. Voor het kappen van de betreffende bomen is reeds een omgevingsvergunning verleend (kenmerk: OLO 8282129 en 8282493), welke thans ook onherroepelijk is. Onderdeel hiervan is dat er compensatie plaatsvindt door nieuwe bomen terug te plaatsen en bestaande bomen te verplanten.

		Ten aanzien van de voorwaardelijke verplichting wordt opgemerkt dat een dergelijk voorschrift in de omgevingsvergunning niet noodzakelijk is, nu de openbare ruimte zal worden ingericht door de gemeente. De gemeente is eigenaar van de gronden en heeft het daarmee in zijn macht om de inrichting van de openbare ruimte uit te voeren. Onder deze omstandigheden kan worden afgezien van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting als voorschrift in de omgevingsvergunning.
4.	Er is ten onrechte geen voorschrift aan het besluit toegevoegd met betrekking tot het realiseren en in stand houden van openbaar groen.	Zie reactie onder C.3.
5.	Op basis van artikel 9.2.2. aanhef en onder sub b van de planregel mag maximaal 10% van het bestemmingsvlak buiten het bouwvlak worden bebouwd met gebouwen, waarbij sub d bepaalt dat de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt voor de gebouwen. De bouwhoogte varieert van 4,5 meter tot 37 meter. De gemeente gaat ten onrechte uit van de 10% regel voor bouwen buiten het bouwvlak.	Dit onderdeel van de zienswijze is onduidelijk. Er wordt namelijk geen toepassing gegeven aan de 10% regel c.q. de binnenplanse afwijking als bedoeld in het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning is verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo.
6.	Er moet gekeken worden naar de totale toename binnen het gehele terrein. In totaal zijn er 821-881 woningen voorzien binnen het terrein. Dat is bijna drie keer zoveel als in de bestaande situatie (308 woningen). Hier mag niet zonder meer aan voorbij worden gegaan.	In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag is naast kwadrant 1 - waarop de huidige aanvraag en procedure op toeziet - ook de totale ontwikkeling in ogenschouw genomen. Zo is er rekening gehouden met de totale parkeervraag als gevolg van de toename van het aantal woningen in het gehele gebied en zijn ook de milieu- en omgevingsonderzoeken verricht op basis van de gehele ontwikkeling.

7.	In de bestaande situatie zijn in het woonzorgcentrum al een kapper, restaurant en fysio aanwezig, maar deze zijn alleen toegankelijk voor bewoners van het woonzorgcentrum. In de nieuwe situatie worden deze functies openbaar toegankelijk. Bewoners zullen geconfronteerd worden met intensivering van gebruik van de omliggende wegen en openbare parkeerplaatsen en toename van geluidsoverlast. Ook wordt gevreesd voor overlast van (hang)jeugd en/of criminaliteit.	De beoogde voorzieningen zullen leiden tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Naar verwachting zullen deze functies met name worden gebruikt door de bewoners uit de directe omgeving. Daarmee worden zowel de bewoners van de zorg- en seniorenwoningen bediend alsmede de toekomstige bewoners van de overige kwadranten. Onduidelijk is waarom dit zal leiden tot een toename van geluidsoverlast, te meer de betreffende functies geen dusdanige geluidsemissie kennen wat tot mogelijke geluidsoverlast zou kunnen leiden. Daarnaast wordt middels het nieuwe ontwerp van de openbare ruimte gestimuleerd tot fietsen en wandelen ipv autogebruik.
8.	Op circa 400 meter afstand van het plangebied is het winkelcentrum Amsterdamse Poort gelegen. Dit winkelcentrum kan voorzien in de behoefte van de buurt.	Binnen het projectgebied wordt een buurtplein gerealiseerd en ter hoogte van de Barbusselaan zijn commerciele en maatschappelijke functies voorzien. Deze voorzieningen versterken en ondersteunen het buurtplein. Gelet op de toename van het aantal woningen en de demografie binnen het gebied, is het wenselijk om enkele voorzieningen op korte afstand te hebben. Denk hierbij aan ouderen die op korte afstand naar een kapper of kleine buurtsupermarkt kunnen gaan.
9.	Er wordt gevreesd voor parkeeroverlast. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat een groot aantal parkeerplaatsen wordt opgevangen in de bestaande buurt. Volgens de ruimtelijke onderbouwing is dit mogelijk omdat de parkeerdruk daar laag is. Dit is onjuist. De parkeerdruk in de bestaande buurt is juist hoog.	Het aantal te realiseren parkeerplaatsen als gevolg van de herontwikkeling van het gebied is berekend aan de hand van de Nota Parkeernormen Auto van Amsterdam. Op basis hiervan worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd in de wijk. Onderzoek wijst bovendien uit dat de parkeerdruk oploopt tot 61% maar daarmee nog steeds aanvaardbaar zal zijn. Dat is de parkeerdruk voor het gehele vergunninggebied. Het is mogelijk dat er binnen het vergunninggebied in pieksituaties op bepaalde plekken een hogere parkeerdruk ontstaat. Het beleid stuurt echter altijd op de parkeerdruk van het gehele vergunninggebied. Dit kan er in de praktijk toe leiden dat men verder moet rijden om een vrije parkeerplaats te vinden.

10.	Ten aanzien van water worden maatregelen beschreven in de ruimtelijke onderbouwing. Deze maatregelen lijken onvoldoende verankerd in het besluit. Graag wordt gezien dat een voorschrift wordt opgenomen in het besluit met de strekking dat de bouw pas kan beginnen zodra de uitvoering of realisatie van de benodigde maatregelen is gegarandeerd.	Om tegemoet te komen aan de wens van de indiener van de zienswijze zijn een aantal voorschriften met betrekking tot het water toegevoegd aan de omgevingsvergunning.

d. De heer J. Kruse		
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**
1.	Omdat dit besluit betreffende kwadrant 1 niet los gezien kan worden van de hierop volgende drie kwadranten, kan niet worden volstaan met het aanvragen van de toestemming voor het handelen in strijd met RO.	Een ruimtelijke ontwikkeling kan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) - wat van toepassing is op grond van het overgangsrecht van de Invoeringswet Omgevingswet - mogelijk worden met toepassing van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdig gebruik' als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo. Alhoewel een ruimtelijke ontwikkeling ook mogelijk gemaakt kan worden via een bestemmingsplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dit in beginsel niet noodzakelijk en heeft de gemeente hierin enige mate van beleidsvrijheid. Bovendien is de aanvraag leidend en is voor dit project een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning, wat in behandeling dient te worden genomen door de gemeente.
2.	Door aan het woningbestand ruim 500 woningen toe te voegen neemt het bestand met ruim 10% toe. Hierdoor is gedegen onderzoek naar de consequenties van het totale plan (vier kwadranten) en een wijziging van het huidige bestemmingsplan noodzakelijk.	Zie reactie onder D.1. Aanvullend wordt opgemerkt dat de milieu- en omgevingsonderzoeken zijn gedaan op basis van de gehele ontwikkeling van het gebied.
3.	Afgevraagd wordt wat de gevolgen zijn voor de scholen en andere voorzieningen als het aantal bewoners ook met 10% toeneemt.	Bij elke verdichting met woningbouw wordt gekeken naar welke maatschappelijke voorziening er toegevoegd moeten worden voor de nieuwe woningen op basis van de zogenaamde referentienormen. Daarbij wordt ook gekeken naar de ruimte bij het bestaande aanbod van scholen, de prognose van het aantal leerlingen en de spreiding en andere woningbouwprojecten in de buurt. Dit is dus ook gebeurd voor het project De Venser. In Venserpolder en omliggende buurten is nog voldoende ruimte bij bestaande scholen om de groei op te vangen. Daarbij geldt dat de gemeente streeft naar scholen van voldoende

		omvang om een goede kwaliteit van het onderwijs te kunnen leveren en het verminderen van scholen met te weinig leerlingen.
4.	Vanaf 4 juni 2021 is bijgehouden hoeveel vergunningen zijn verleend voor verkamering (het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte). In de aangrenzende straten van het Wooncentrum De Venser heeft dit 46 keer plaatsgevonden. Dit levert geen bijdrage aan de verbetering van de sociale cohesie in de wijk.	Zie reactie onder A.4.
5.	Er kan niet worden gesteld dat de geplande hoogbouw mooi aansluit op de bestaande bebouwing. De meeste woningen hebben twee bouwlagen. Er wordt straks uitgekeken op een wand van 15 meter hoog (vijf woonlagen).	De Venserpolder bestaat in zijn algemeenheid uit bebouwing van vier of vijf bouwlagen. Het bestaande zorggebouw is zeven bouwlagen en de bebouwing langs de Anna Blamansingel is negen bouwlagen. De toevoeging van woningen en bebouwing in de 4 kwadranten is afgestemd op de omliggende bebouwing en maat van de open ruimte. Hierom is de hoek Bretanostraat en Bertholdbrechtstraat in de basis vijf bouwlagen. Binnen in het plan en richting het Abcouderpad loopt de bebouwing op tot maximaal 12 bouwlagen. In het ontwerp is dus rekening gehouden met de hoogte van de bouwblokken in relatie tot de afstand tot de bestaande bouw.
6.	Bijna alle woningen hebben een glazen serre waardoor een groot deel van de privacy verloren gaat. Vanuit de nieuwbouw ontstaat inkijk in de huiskamer via het glazen dak van de woning.	Niet wordt miskend dat de geplande hoogbouw een effect zal hebben op het uitzicht en de privacy vanaf de woningen in de omgeving. Echter gelet op de afstand en de te handhaven bomen tussen de betreffende woning en de geplande nieuwbouw, is er geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht en privacy.
7.	Er zal planschade worden geclaimd. Onduidelijk is alleen vanaf welk moment er planschade kan worden ingediend.	De gemeente Amsterdam heeft een informatiepagina beschikbaar gesteld voor vragen over planschade. Deze pagina kan via de volgende link worden geraadpleegd: https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/planschade-vergoeding-aanvragen-9c41c