Nota van Beantwoording

Inspraakreacties
Concept stedenbouwkundig plan Nolensstraat
Stadsdeel Nieuw-West

Stadsdeel Nieuw-West
januari 2020

INHOUD

1. Inleiding

2. Inspraak

3. Inspraakreacties en beantwoording
   3.1 reactie en beantwoording A
   3.2 reactie en beantwoording B
   3.3 reactie en beantwoording C

Bijlagen:

- Verslag inspraakavond d.d. 8 juli 2019 met beantwoording schriftelijke reacties.

1. Inleiding

Het college heeft op 28 mei 2019 het stedenbouwkundig plan Nolensstraat vrijgegeven voor inspraak. De inspraakperiode duur zes weken tot en met 23 juli 2019. Deze Nota van Beantwoording behandelt de drie binnengekomen inspraakreacties.

2. Inspraak en maatschappelijk draagvlak

Het Stedenbouwkundig Plan (SP) heeft 6 weken ter inzage gelegen. Voorafgaande aan de inspraakperiode is er overleg gevoerd met diverse betrokken personen en partijen. Stadgenoot heeft vooruitlopend op de officiële inspraakperiode een informatieavond gehouden voor bewoners/omwonenden. Er zijn met bureau Monumenten en Archeologie diverse overleggen gehouden en Bond Heemschut is op de hoogte gebracht van de plannen voor het gebied. Voor de bewoners is naast het stedenbouwkundig plan met name ook de herhuisvesting en het sociaal plan een belangrijk onderwerp van overleg geweest.

Informatieavond
Er is vanuit de gemeente een informatieavond voor het stedenbouwkundig plan gehouden op 8 juli 2019 voor bewoners, omwonenden en betrokken bij het plangebied van de Nolens. Vanuit de gemeente was er een stedenbouwkundige, de projectleider en assistent projectleider aanwezig. Ook namens Stadgenoot waren er persoenen aanwezig alsmede de architect om de plannen toe te lichten. Het verslag van de inspraakavond is bijgevoegd (zie bijlage). Tijdens de inspraakavond waren er negen omwonden/ bewoners aanwezig. Het concept verslag is aan de aanwezigen gestuurd voor commentaar. Er zijn hierop geen reacties binnengekomen. Bij de inspraakavond was de invulling van het openbare binnenterrein extra aandachtpunt aangezien het de wens van Stadgenoot was om collectieve binnentuinen te realiseren. NB: Nadien heeft Stadgenoot aangegeven de binnentuinen niet als collectieve binnentuinen wensen te realiseren.

Informatie
De aankondiging van de inspraakperiode is als kennisgeving geplaatst op www.amsterdam.nl. De inspraakavond is gecommuniceerd in een wijdverspreide bewonersbrief (oplage 600 exemplaren). Het concept-stedenbouwkundig plan met bijbehorende bijlagen hebben ter inzage gelegen bij het stadsdeel en het Huis van de Wijk Geuzenveld.

Schriftelijke reacties
De schriftelijke inspraakreacties welke op de informatieavond zijn achtergelaten zijn verwerkt in het verslag van de informatieavond. Dit verslag is als bijlage opgenomen in deze nota van beantwoording.
De schriftelijke inspraakreacties welke daarnaast , tijdens de inspraakperiode zijn ingediend, worden hierna per indiener beantwoord. De indieners is gevraagd de zienswijze toe te lichten. Hiervan heeft indiener 3 gebruik gemaakte en op 6 november 2019 is er overleg geweest met deze indiener inzake de zienswijze.

Algemene indruk inspraakreacties
In het algemeen is het plan positief ontvangen. Twee omwonenden waren tegen de nieuwbouwplannen. Deze hebben ook een inspraakreactie ingediend.

3. 1 Overzicht inspraakreacties

De volgende personen/instellingen hebben een schriftelijke reactie ingediend:

1. A
2. B
3. C

3. Beantwoording reacties van indiener A + B

3.1 voorliggende stukken zijn te summier voor besluitvorming

Zienswijzen

Ingrijpende aanpassingen vragen normaliter de zorgvuldigheid van een bestemmingsplanwijziging. Er wordt bijna 8000 m2 aan omvang toegevoegd. Geen plattegronden, gevelcontouren, doorsneden etc. laten zien in hoeverre de nieuwe situatie van de oude afwijkt.

Overwegingen

In een stedenbouwkundig plan wordt op hoofdlijnen beschreven en ruimtelijk weergegeven wat de plannen zijn. In het voorliggende stedenbouwkundig plan wordt de stedenbouwkundige opzet weergegeven. Hierbij komen diverse facetten aan de orde zoals o.a. context, programma, analyse, ambities, openbare ruimte, verkeer en parkeren, welstand en supervisie, duurzaamheid en geluid. De spelregelkaart in het voorliggende stedenbouwkundig plan geeft aan wat de bouwvlakken zijn, de maximale bouwhoogte, rooilijnen, en welke gebied openbaar/niet openbaar is.
Deze spelregelkaart in het stedenbouwkundig plan (d.d. 21 mei 2019) was juist té gedetailleerd aangezien de lengtematen van de toekomstige nieuwbouw waren weergegeven in meters en centimeters. Deze maatvoering is in de nieuwe versie van het stedenbouwkundig plan niet opgenomen. Dit is gedaan omdat deze te gedetailleerd was en om zodoende de indiener van het plan nog enige vrijheid te geven bij het ontwikkelen van het bouwplan.
Er kan voor dit project volstaan worden met het wijzigen van een bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning (buitenplanse afwijking). Bij de indiening van de bescheiden voor een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw zullen de gedetailleerde bouwtekeningen worden ingediend.

Conclusie

Het Stedenbouwkundig Plan is n.a.v. deze inspraakreacties gewijzigd. De gedetailleerde maten zijn uit het plan gehaald. Zie voor alle wijzigingen op inspraakversie van het Stedenbouwkundig Plan de *Notitie wijzigingen concept-Stedenbouwkundig Plan Nolensstraat.*

3.2 Ontbrekende waardering op AUP waardekaart

Zienswijzen

Het officieel tot sloop bestemde gebied dient herzien te worden. Doordat er geen onderzoek en geen waardering van de bestaande gebouwen uit te voeren, is niet bekend wat de daadwerkelijke cultuur historie is.

Overwegingen

Er is d.d. 20 juni 2019 door Bond Heemschut een aanvraag gemeentelijk monument ingediend voor de panden aan de Nolensstraat welke in erfpacht zijn uitgegeven aan Stadgenoot. Op 1 oktober jl. heeft het DB van Nieuw-West besloten om de procedure tot het al dan niet aanwijzen als gemeentelijk monument voor de flats gelegen aan de Nolensstraat 6-154 te starten. In Q2 jaar 2020 heeft het DB van Nieuw-West besloten de panden niet aan te wijzen als gemeentelijke monument.

Conclusie

Het Stedenbouwkundig Plan wordt n.a.v. deze inspraakreacties niet gewijzigd.

3.3 Ontbrekenden context van het planvoorstel

Zienswijzen

Er is geven aan dat onberekende context van het planvoorstel. Nergens worden bouwhoogten van belende percelen gebouw genoemd.

Overwegingen
In het stedenbouwkundig plan zijn de bouwhoogtes van de omliggende gebouwen alsnog opgenomen. De nieuwbouw bestaat uit lange en korte haken waarvan de lange haken met 2 bouwlagen worden verhoogd naar 7 bouwlagen en ca. 22,2 meter hoog worden. De korte haken (aan de doorgaande weg) wordt met 1 bouwlaag verhoogd naar 6 bouwlagen en worden ca. 19,2 m1 hoog. T.o.v. de bestaande bebouw is dit een verschil van resp. 8,05 m1 en 5,05 m1.

Conclusie
De hoogtes van de omliggende gebouwen zijn aangegeven op de spelregelkaart. Het Stedenbouwkundig Plan is n.a.v. deze inspraakreacties gewijzigd.

3.4 Sloop summier financieel beargumenteerd, zonder enige onderbouwing

Zienswijzen
Er wordt in het SP aangegeven dat dat uitgebreid onderzoek heeft uitgewezen dat renovatie helaas niet goed haalbaar is. Dit is summier financieel beargumenteerd, zonder enige onderbouwing.

Overwegingen
Stadgenoot heeft in haar zienswijze inzake de procedure tot het al dan niet aanwijzen als gemeentelijk monument een financiële onderbouwing gegeven. Op pag. 5 van de zienswijze van Stadgenoot inzake de aanvraag monumentale status is een financiële onderbouwing gegeven:

Financieel
Stadgenoot schat in dat hierboven onder 1 beschreven noodzakelijke aanpak van de woningen bij een renovatiescenario leiden tot circa €115.000 bouwkosten per woning (excl. btw) en een totale investering (stichtingskosten) van circa €261.000 per woning inclusief btw en inbrengwaarde. De bouwkosten van een nieuwbouw variant (zie toelichting bij punt 4) wordt geschat op circa €145.000 (excl. btw) per woning en de stichtingskosten op circa € 283.000 per woning inclusief btw en inbrengwaarde. De inbrengwaarde per woning is bij nieuwbouw lager doordat de totale inbrengwaarde verdeeld wordt over een hoger aantal woningen.

Er is een gebrek aan woningen in Amsterdam, maar dit werkt sloop in de hand. Er kan ook elders worden verdicht.

Overwegingen
In het coalitieakkoord is aangegeven dat de woningmarkt overkookt en dat er 7.500 woningen per jaar dienen te worden gebouwd. Er kan ook elders worden verdicht, en op deze locatie kunnen er ook woningen worden toegevoegd. Er zijn geen redenen om vooruitlopend op een proces van meningsvorming, standpuntbepaling en besluitvorming te bepalen dat een argument zoals 'groei van stad' niet mag worden gebruikt als reden van sloop.

Conclusie
Er is geen aanleiding het Stedenbouwkundig Plan n.a.v. deze inspraakreactie te wijzigen.

3.6 Programma van huidige blokken passen bij marktontwikkelingen

Zienswijzen

Het huidige programma omvat 146 woningen van circa 50m2 sluit goed aan bij de markt en is een doelgroep van Stadgenoot.

Overwegingen
Het huidige programma in de Nolensstraat is 146 sociale huurwoningen. Het voorliggende programma omvat circa 175-195 woningen in diverse groottes. Stadgenoot heeft aangegeven dat de nieuwbouwprogramma goed aansluit op haar vastgoedportefeuille. Stadgenoot wenst in Geuzenveld een menging van doelgroepen om invulling te geven aan de vraag van huurders uit huidige complexen en uit de stad. Nieuwbouw geeft hier een betere invulling aan dan de bestaande woningen, omdat dan beter afgestemde woningen voor kleine en grote huishoudens gerealiseerd worden, terwijl de bestaande woningen allemaal drie- en vierkamerwoningen tussen de 55 m2 en 65 m2 zijn.

Conclusie
Het Stedenbouwkundig Plan wordt n.a.v. deze inspraakreacties niet gewijzigd.

3.7 Duurzaamheid

Zienswijzen

a) **BENG eisen zijn nog niet bekend**
b) **Sloop per definitie niet duurzamer dan behoud**
c) **Huidig stroom- en gasverbruik is laag**
d) **Gasloos: Stadsverwarming kan ook in bestaande panden**
e) **Duurzaamheid kan ook bij renovatie**
f) **Pv panelen kunnen ook bij het bestaande dak**
g) **Watercompensatie is wél benodigd**
h) **Er is onvoldoende dakhoogte t.b.v. groendak en zonnepanelen**
i) **Extra hoogte begane grond verdieping is benodigd voor flexibiliteit voor diverse functies alsmede t.b.v. dubbelhoge fietsrekken**

Overwegingen

a) Klopt, de BENG eisen zijn nog niet bekend. Vanaf 1 juli 2020 moeten alle nieuw te bouwen gebouwen voldoen aan de BENG.
b) Of sloop per definitie niet duurzamer is dan nieuwbouw is discutabel. Wel heeft Stadgenoot aangegeven dat in nieuwbouw er goedkoper en eenvoudiger kan worden voldaan aan diverse energie prestatienormen en –eisen. Stadgenoot stuurt in haar duurzaamheidsambitie vooral op het inperken van CO_2 uitstoot. Deze zal bij nieuwbouw groter zijn dan bij renovatie.
c) WAN (Woning Advies Nederland) heeft energielabels van de woningen vastgesteld: de energielabels komen uit op D & F (EI tussen 1.94 en 2,49). Het feit dat de huidige bewoners zuinig zijn, is voor Stadgenoot geen garantie dat in deze woningen in de toekomst ook goed op energieverbruik zullen scoren.
d) Ja, stadsverwarming kan ook in bestaande panden worden toepast. In de renovatievariant van Stadgenoot is ook uitgegaan van aansluiting op warmtenet. Dit is een van de redenen, waarom de renovatieplannen zo duur zijn. Voor het nieuwbouwplan is de doelstelling om met laagtemperatuur-verwarming te verwarmen. Dit is voor renovatie bijzonder lastig haalbaar.
e) Ja, duurzame renovatie is ook mogelijk.
f) Dat klop, bij nieuwbouw is het dak er nog beter op berekend (constructief) en de oriëntatie is hetzelfde. Bovendien is het de wens om een groendak in de nieuwbouw te realieseren. Het rendement van de PV panelen is hoger wanneer deze op een groendak zijn gesitueerd.
g) Er wordt nader onderzocht of watercompensatie mogelijk is. Als het benodigd is dan zal dit worden gerealiseerd in het plangebied of de omgeving. Nader overleg met het Hoogheemraadschap zal dan dienen plaats te vinden.

h) De verdiepingshoogte uit het schetsontwerp zijn ruim genomen, waardoor er nog ruimte is om een groter dakpakket te realiseren, binnen de bouwhoogtes die het SP aangeeft.
i) Het fiets-parkeren zal in de verdere uitwerking goed ontworpen dienen te worden, en het is juist dat daarvoor extra verdiepingshoogte nodig is.

Conclusie
Er is geen aanleiding het Stedenbouwkundig Plan n.a.v. deze inspraakreacties te wijzigen.

3.8 Monumentale status van oude bomen

Zienswijzen
Er zijn bomen in het binnenterrein door het bestuur als monumentale bomen vastgesteld. Het verzoek is om alsnog de monumentale status van 14 bomen te laten onderzoeken

Overwegingen
In het gebied zijn vier monumentale bomen. Deze blijven behouden bij de nieuwbouwplannen.
Voor de overige reactie op deze zienswijze verwijzen we u naar de beantwoording van de zienswijze 2.

Conclusie
Het Stedenbouwkundig Plan is n.a.v. deze inspraakreacties niet gewijzigd.

3.9 Oude bomen moeten gekapt worden voor het plan

Zienswijzen
Er dienen oude bomen te worden gekapt en dit dient inzichtelijk te worden gemaakt.

Overwegingen
Er worden zo weinig als mogelijk bomen gekapt. Er dienen circa dertien bomen te worden gekapt. Er is een bomeneffectanalyse opgesteld. Hierbij was de vraagstelling: 1) Is behoud van de boom-technische kwaliteit van de bomen mogelijk , alsmede 2) is behoud van de functie of waarde van de bomen mogelijk? De antwoorden hierop zijn:

1. Behoud van de boom-technische kwaliteit is niet mogelijk voor 13 bomen vanwege een onvoldoende kwaliteit (3x), herinrichting buitenruimte (2x) of de nieuwbouw (8x). Behoud van de boom-technische kwaliteit is mogelijk voor 9 bomen indien aan bepaalde randvoorwaarden (graafafstand en type verharding) voldaan worden. Dit is ook mogelijk voor 21 bomen wanneer tijdens de realisatie van het project adequate boombescherming plaatsvindt.
2. Behoud van de functie of waarde van de bomen is mogelijk voor 30 van de 43 bomen. De waarde en functie van deze bomen kan zelfs worden verbeterd door verbetering van de huidige groeiplaats en een goede ruimtelijke inpassing.

Alle te kappen bomen zullen worden gecompenseerd in het plangebied conform de Bomenverordening. Als herplant niet mogelijk is dan zullen deze bomen worden gekapitaliseerd en deze waarde zal in het herplantfonds worden opgenomen.

Conclusie
Er is geen aanleiding het Stedenbouwkundig Plan n.a.v. deze inspraakreacties te wijzigen.

3.10 Architectuur en uitstraling

Zienswijzen
Er is een gebrek aan stedenbouwkundige context. In het stedenbouwkundig plan wordt aangegeven dat 'de aansluiting tussen gebouw en openbare ruimte ondermaats is door de dicht plinten en opvallende nissen'. Dit kan door het transformeren van garageboxen naar woonruimte worden voorkomen.

Overwegingen
Stadgenoot heeft aangegeven dat de huidige dichte plinten en garageboxen, vanwege de huidige beperkte bouwhoogte, niet kunnen worden getransformeerd naar woningen. De nieuwbouwplannen gaat uit van een transparante en verhoogde plint. De dichte plinten en nissen komen niet terugkomen in de nieuwbouw. Hierdoor zal een verhoogd gevoel van veiligheid worden gecreëerd. Veiligheid is een prioriteit in het gebiedsplan Geuzenveld-Slotermeer 2019: *Een groot aantal bewoners heeft het gevoel van onveiligheid, terwijl het aantal woninginbraken, overlast en overvallen sterk zijn afgenomen. De focus ligt daarom op het verbeteren van de het subjectieve gevoel van veiligheid.*

Conclusie
Het Stedenbouwkundig Plan wordt n.a.v. deze inspraakreacties niet gewijzigd.

3.11 Parkeren binnen het nieuw plan

Zienswijzen
In dit gebied is geen parkeerregime voorzien in 2020 waardoor er een waterbed effect te verwachten is. De huidige parkeerdruk is zeer hoog. Sociale huurwoningen zullen in het nieuwe plan geen parkeervergunning meer krijgen. Moeten bewoners straks een andere baan kiezen om nog terug te mogen komen en hun werk uit te oefenen? Hoe gaan gemeente en initiatiefnemer dit parkeerregime handhaven als er geen vergunningsplicht voor huurders bestaat en ook niet in het vooruitzicht is?

Overwegingen
De betreffende genoemde parkeernomen zijn onderdeel van de Nota Parkeernormen Auto welke op 8 juni 2017 is vastgesteld in de gemeenteraad. In het gebied Nolensstraat zal naar verwachting in de eerste fase van invoering van een parkeerregime in Geuzenveld geen parkeerregime worden ingevoerd. Mocht er alsnog geen parkeerregime zijn bij het opleveren van de nieuwbouw (2022/2023) dan zullen er extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiervoor is ruimte in de openbare ruimte aanwezig.
De gemeente heeft diverse handhavingsmogelijkheden zoals meldingen van bewoners en bezoekers te analyseren aangevuld met informatie van politie en handhaving om het foutparkeren tegen te gaan.

Conclusie
Er is geen aanleiding het Stedenbouwkundig Plan n.a.v. deze inspraakreacties te wijzigen.

3.12 Participatie met bewoners en belanghebbenden

Zienswijzen
Hoe kan over de nieuwbouw nuttig overlegd worden als die bewoners niet mogen terugkeren?
Een verzoek tot tijdige participatie met de gemeentelijk projectleider bleef onbeantwoord. Brieven aan wethouders blijven onbeantwoord. Een gesprek met het dagelijks bestuurslid van Nieuw-West is een gesprek zonder enige betekenis door de centrale aansturing.

Overwegingen
Een gedeelte van de bewoners keert naar verwachting terug in de nieuwbouw. Daarnaast is het niet ondenkbaar om met iemand nuttig te overleggen over de nieuwbouw ook al keert deze persoon niet terug naar deze nieuwbouw.
Er zijn diverse informatieavonden en inloopavond georganiseerd waar indiener aanwezig was. Tevens is het plan, vooruitlopend op de vrijgave voor inspraak, toegestuurd aan indiener zienswijze. Vervolgens is er een overleg gehouden tussen de indiener van deze zienswijze en de gemeentelijk projectleider. Ook heeft er telefonisch contact plaatsgevonden over het stedenbouwkundig plan tussen indiener van de zienswijze en een bestuurder van het dagelijks bestuur van Nieuw-West. Het bestuur van Nieuw-West adviseert het college over de voorliggende plannen.

Ook heeft gemeentelijk projectleider gevraagd om een afspraak om de ingediende zienswijze toe te lichten, maar indiener heeft hierbij aangegeven hiervan geen gebruik te willen maken en aangegeven dat de ingediende zienswijze duidelijk genoeg is.
Voor de wijze van participatie verwijzen we u naar de notitie *planvorming en participatie project Nolensstraat*.

Conclusie
Er is geen aanleiding het Stedenbouwkundig Plan n.a.v. deze inspraakreacties te wijzigen.

3.13 Planschade

Zienswijzen
Ik wil u laten weten dat er een planschadeclaim tegemoet kunt zien. De plannen hebben gevolgen voor mijn uitzicht, bezonning en privacy. Stadgenoot heeft nooit aangegeven dat er nieuwbouwplannen waren voor het gebied.

Overwegingen
Het staat indiener vrij een planschadeclaim in te dienen. De geplande nieuwbouw staat op grofweg dezelfde plaats als de huidige oudbouw en wordt een bouwlaag hoger dan de huidige bebouwing. In hoeverre deze extra bouwlaag het uitzicht belemmert en gevolgen heeft voor uw bezonning en privacy zal bij deze eventuele planschadeclaim aan de orde komen.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het Stedenbouwkundig Plan te wijzigen.

3. Beantwoording reacties van indiener C

4.1 Nadelige affecten bomenbestand

Zienswijzen
Voor het plan is een bomen-inventarisatie opgesteld, maar deze heeft niet het karakter van een Bomen Effect Analyse (BEA). Het is duidelijk dat 1) het vergroten van het bouwoppervlak van de huidige bebouwing 2) het privatiseren van het plantsoen en 3) de aanleg van parkeerplaatsen nadelige gevolgen zullen hebben voor het aanwezige bomenbestand. Met name de 18 bijna zeventig (!) jaar oude linden (Tillia europaea) -waarvan er 4 de status monumentale houtopstand hebben- worden hierdoor ernstig bedreigd. De plattegrond "nieuwbouw" (bijgevoegd) doet dan ook het ergste vermoeden.

Overwegingen
Er is met indiener van de zienswijze een overleg gehouden. In het gebied zijn vier monumentale bomen. Deze blijven behouden bij de nieuwbouwplannen. Er is voor het plangebied een bomeninventarisatie uitgevoerd en een bomeneffect-rapportage opgesteld. Zie hiervoor de beantwoording bij punt 3.9 (blz. 7).

Conclusie
Het Stedenbouwkundig Plan wordt n.a.v. deze inspraakreacties niet gewijzigd.

***