Gemeente Amsterdam

Nota van beantwoording inspraakreacties

TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat

Inhoudsopgave

Contents

Inhoudsopgave 2
1. Inleiding 4
1.1 Wijzigen Omgevingsplan 4
1.2 Leeswijzer 5
2 Inspraakreacties per thema/onderwerp 5
2.1 Vrij uitzicht 5
2.2 Nieuwbouw hoger dan oorspronkelijke bestemmingsplan (van 4 naar 6 lagen) 6
2.3 Privacy 7
2.4 Nierkerkestaat wordt doorgaande weg? 7
2.5 Waarom geen mix van sociale huur en koopwoningen 8
2.6 Parkeerdruk en normering 8
2.7 Congestie en luchtkwaliteit 9
2.8 Bedrijfs onroerend goed en (maatschappelijke) voorzieningen 9
2.9 Waardedaling van woning 9
2.10 Vleermuiskasten 10
2.11 Communicatie en participatie omwonenden 10
2.12 Staat van het huidige gebouw 11
2.13 Opoffering van openbaar groen 11
2.14 Konvooi woningen 12
2.15 Lichtinval en woonplezier 13
2.16 Overlast door de bouw 13
2.17 Sloopbesluit huidige gebouw 13
Betrokken Medeoverheden 15
Stadswerken gemeente Amsterdam 15
Provincie Noord-Holland 15
Waternet 16
Monumenten en Archeologie 16
BIJLAGEN 17
REACTIE 1 18
REACTIE 2 19
REACTIE 3 21
REACTIE 4 22

REACTIE 5.....23
REACTIE 6.....25
REACTIE 7.....26
REACTIE 8.....28
REACTIE 9.....29
REACTIE STADSWERKEN GEMEENTE AMSTERDAM.....30
REACTIE PROVINCIE NOORD-HOLLAND.....31
REACTIE WATERNET.....32
REACTIE MONUMENTEN EN ARCHEOLOGIE GEMEENTE AMSTERDAM.....33

1. Inleiding

De stad is constant in beweging. Het is dynamisch en past zich continu aan de behoeften van de tijd waarin we leven. In deze tijd is er een nijpend woningtekort. De stad heeft ervoor gekozen om extra woningen voornamelijk binnen de bestaande stadsgrenzen toe te voegen, in tegenstelling tot de stad uitbreiden met nieuwe wijken. Dit is opgenomen in het beleid. Amsterdam groeit binnen zijn grenzen en daarmee werken we aan een compacte stad. Nieuw West is ontworpen volgens de principes van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) waarvan het Zuidwest Kwadrant hiervan een is een voorbeeld hiervan. De nieuwbouw die hier al is bijgekomen is ook gebouwd in een hogere dichtheid dan de woningen die gesloopt zijn. Telkens wordt een afweging gemaakt tussen het algemeen belang (toevoegen van woningen) en het belang van de omwonenden, waarbij wordt gezocht naar een optimale verhouding tussen woonkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Dit zal ook gebeuren bij de sloop- nieuwbouw van het Nierkerke complex.
De gemeente heeft het voornemen om het gebouw aan de Nierkerkestraat 1 t/m 55 (oneven), bestaande uit 72 sociale huurwoningen te gaan slopen. Op deze locatie komen ongeveer 150 woningen terug die verdeeld worden over 2 blokken. In 1 blok komen sociale huurwoningen en in het andere blok betaalbare koopwoningen.

1.1 Wijzigen Omgevingsplan

De nieuwbouwplannen passen niet in het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan genoemd). In het huidige bestemmingsplan staat dat er 32 eengezinswoningen gebouwd zouden worden. Echter door het grote woningtekort is onderzocht waar binnen de stad meer woningen gebouwd kunnen worden met de focus op het maken van appartementen en niet op eengezinswoningen.

Dit betekent dat het omgevingsplan gewijzigd moet worden. In een omgevingsplan staat beschreven wat er wel en niet mogelijk is om te kunnen bouwen in de toekomst. Het omgevingsplan is een juridisch-planologisch document.
Het voorontwerp omgevingsplan TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat heeft met de daarbij behorende stukken vanaf 2 mei 2024 tot 28 juni 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een inspraakreactie op het voorontwerp omgevingsplan indienen. Daarnaast heeft er op 21 mei 2024 een informatieavond plaatsgevonden waar de bewoners en omwonenden voor zijn uitgenodigd.

Over het toekomstige nieuwbouwplan zijn de bewoners en omwonenden eerder door ons tijdens informatiebijeenkomsten in oktober 2023 en januari 2024 geïnformeerd. Naar aanleiding van deze informatieavonden en reacties van de bewoners en omwonenden heeft de gemeente een aantal punten overgenomen in de verdere ontwikkeling van het plan:

- In de eerste plannen zou de volledige nieuwbouw van ca 150 woningen gebouwd worden in 1 lang gebouw met in het midden een poort of onderdoorgang. Op de 1e informatieavond hebben veel van de aanwezigen aangegeven liever geen onderdoorgang of poort te willen in verband met overlast en een gevoel van onveiligheid. Onder zo'n poort kunnen hangjongeren gaan zitten die zorgen voor overlast. Ook werd er gerefereerd naar een gebouw in de buurt waar onder eenzelfde poort regelmatig vuurwerk wordt afgestoken. Mede op basis daarvan is door de gemeente gekozen om 2 losstaande woongebouwen te maken met daartussen openbare ruimte dat groen zal worden ingericht.
- Terugkeer Hart van Osdorp. Veel bewoners uit de buurt gaven aan dat zij Hart van Osdorp graag terugzien in het nieuwe gebouw. Aangegeven wordt dat Hart van Osdorp een belangrijke rol speelt in de buurt. De gemeente onderschrijft het belang van stichtingen zoals Hart van Osdorp die zich inzetten voor de buurt. Onderzocht wordt of een maatschappelijke voorziening in de toekomst een plek krijgt in de nieuwbouw of dat in de nabije omgeving een clustering komt van

(maatschappelijke) voorzieningen. Per zomer 2025 is er in ieder geval een tijdelijke plek beschikbaar voor Hart van Osdorp voor een periode van minimaal 3 jaar.

1.2 Leeswijzer

Op het voorontwerp bestemmingsplan TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat zijn 9 inspraakreacties binnengekomen van bewoners en omwonenden. Alle inspraakreacties zijn uitgebreid doorgenomen. Voor een zo volledig mogelijke beantwoording zullen wij per thema/onderwerp ingaan op de inspraakreacties. De binnengekomen inspraakreacties worden geanonimiseerd en als bijlagen toegevoegd bij deze nota van beantwoording. De volgende onderwerpen/thema's zullen worden behandeld:

1. Vrij uitzicht
2. Nieuwbouw wordt hoger dan in het oorspronkelijke bestemmingsplan (van 4 naar 6 lagen)
3. Privacy
4. Nierkerkestraat wordt een doorgaande weg?
5. Waarom geen mix van sociale huurwoningen en koopwoningen in 1 gebouw?
6. Parkeerdruk en normering
7. Congestie en Luchtkwaliteit
8. Bedrijf onroerend goed en (maatschappelijke) voorzieningen
9. Waardedaling van huidige woning
10. Vleermuiskasten
11. Communicatie en Participatie
12. Staat van het huidige gebouw
13. Opoffering van openbaar groen
14. Konvooi woningen
15. Lichtinval en bezonning
16. Overlast door de bouw
17. Sloopbesluit

Naast de binnengekomen inspraakreacties zijn ook gedurende deze termijn betrokken (mede)overheden en gemeentelijke diensten in de gelegenheid gesteld een reactie te geven. Hier wordt aan het einde van deze nota van beantwoording op ingegaan.

In het volgende hoofdstuk zal per onderwerp/thema een samenvatting worden gegeven van de binnengekomen inspraakreacties. Daarna wordt antwoord gegeven op de reactie.

2 Inspraakreacties per thema/onderwerp

2.1 Vrij uitzicht

Samenvatting inspraakreacties:
In het concept omgevingsplan wordt voorgesteld om de groenstrook tussen het blok aan de Nierkerkestraat en de Baden Powellweg op te heffen. Dit plan roept veel bezwaren op, met name vanwege het verlies van het vrije uitzicht dat veel bewoners nu hebben. Voor de bewoners van

appartementencomplex Het Diep aan de Baden Powellweg betekent dit dat hun uitzicht wordt ontnomen, iets wat grote zorgen baart.
In het vigerende omgevingsplan (het huidige bestemmingsplan) is opgenomen dat op de Nierkerkestraat 1 t/m 55 oneven, nieuwbouw zou komen bestaande uit 32 eengezinswoningen van 4 lagen. Nu komt er nieuwbouw van 6 lagen waarbij het vrije uitzicht vanuit de omliggende huizen veel meer gaat veranderen dan in het oude voorstel.
De bewoners van Het Diep hebben extra zorgen, omdat het nieuwe gebouw aanzienlijk hoger wordt dan hun complex, ondanks dat eerder is aangegeven dat dit niet het geval zou zijn. Voor de bewoners van Het Diep heeft het verlies van het vrije uitzicht een aanzienlijke impact op de leef kwaliteit en daarom wordt er sterk bezwaar gemaakt tegen de huidige plannen.

Antwoord
Met de komst van de nieuwe gebouwen zal het uitzicht inderdaad veranderen. Met het vaststellen van het huidige bestemmingsplan is in 2016 is opgenomen dat het grasveld plaats moet maken voor de bouw van eengezinswoningen. Het uitzicht dat zou ontstaan bij de bouw hiervan, zoals beschreven in het vigerende omgevingsplan, wordt met het verhogen van 4 naar 6 bouwlagen niet onevenredig aangetast. Het zal een situatie opleveren van twee gebouwen aan weerszijde van een straat op voldoende afstand zoals in veel situaties voorkomt in de stad. In de bijgevoegde visualisaties is een vergelijking gemaakt van het uitzicht in de huidige situatie, de situatie zoals in het bestemmingsplan van 2016 is opgenomen en de nu voorgestelde situatie. Het algemeen belang (woningnood) prevaleert in dit geval boven het behoud van het zicht op het grasveld en een toekomstige bebouwing van 4 lagen.

2.2 Nieuwbouw hoger dan oorspronkelijke bestemmingsplan (van 4 naar 6 lagen)

Samenvatting inspraakreacties:
De recente voorstellen voor het toekomstige nieuwbouwplan in de wijk hebben tot veel bezorgdheid geleid, met name vanwege de geplande bouwhoogte die afwijkt van het oorspronkelijke bestemmingsplan. Volgens het nieuwe plan zou de bouwhoogte stijgen van de oorspronkelijk vastgestelde 13 meter naar maar liefst 20 meter, wat neerkomt op een complex van zes lagen in plaats van de eerder geplande vier lagen.
Veel bewoners begrijpen de noodzaak om meer woningen te creëren gezien het huidige woningtekort. Echter, het verhogen van de bouwhoogte naar 20 meter zorgt voor nieuwe problemen en brengt aanzienlijke veranderingen van de leefomgeving met zich mee. In het oorspronkelijke omgevingsplan uit 2016 werd nog expliciet vermeld dat er geen grootschalige ontwikkelingen waren gepland, en dat de bouwhoogte beperkt zou blijven tot 13 meter. Deze evenwichtige aanpak, waarin zorgvuldig rekening werd gehouden met de bestaande omgeving, wordt nu drastisch verstoord.
De buurtbewoners stellen voor om vast te houden aan het oorspronkelijke plan, waarbij het complex binnen de eerder vastgestelde limieten blijft en het aantal woningen beperkt wordt. Dit zou nog steeds een aanzienlijke toename van woningen kunnen betekenen zonder de karakteristieke omgeving drastisch te veranderen. Daarnaast zou het beperken van de bouwhoogte tot 13 meter de leefbaarheid en het evenwicht in de wijk behouden, terwijl er toch tegemoet wordt gekomen aan de behoefte aan extra woningen.
Verder maken de omwonenden zich zorgen over de toename van het bebouwde oppervlak, dat in het nieuwe plan maar liefst tweemaal zo groot zou worden als het huidige complex. Dit zou ten koste gaan van de openbare ruimte, wat de leefbaarheid in een toch al dichtbebouwde wijk verder onder druk zet.
Het behoud van de oorspronkelijk geplande bouwhoogte en -oppervlakte zou een compromis zijn dat recht doet aan zowel de noden van de woningmarkt als de belangen van de huidige bewoners.

Antwoord
Zes bouwlagen (5 lagen met een kap en een terug gelegen 6e bouwlaag) is in een woonbuurt zoals deze een gemiddelde en een veel toegepaste bouwhoogte voor middelgrote appartementenblokken. De

hoogte versus de afstand tot de naastgelegen bebouwing is ruim voldoende en binnen de regels van de stedenbouw. Verder wordt gekeken naar de zonlichttoetreding van zowel de bestaande als de nieuwe woningen. De gemeente Amsterdam hanteert doorgaans de normen die TNO heeft opgesteld. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd en de conclusie uit dat onderzoek luidt:
Het is duidelijk te zien dat de woningen ten noorden van het plangebied meer schaduw zullen krijgen door de komst van de nieuwbouw. Met name op de plek waar in de huidige situatie geen bebouwing staat en in de toekomstige situatie wel, is een afname van het aantal zonuren zichtbaar in de maanden oktober t/m februari. Echter kan geconcludeerd worden dat in de wintermaanden nog steeds meer dan het minimale aantal zonuren behaald worden. De TNO-norm wordt in deze maanden dus nog steeds ruimschoots behaald. In de maanden maart t/m september is er vrijwel geen verschil in het aantal zonuren aangezien de zon dan hoog genoeg staat.

Er is een grote behoefte aan woningen in Amsterdam. Het beleid waar Amsterdam voor heeft gekozen is om meer woningen te realiseren binnen de bestaande stad (en niet buiten de stad). Dit plan wordt binnen deze context als zeer passend beschouwd. Ook hier geldt dat het algemeen belang (woningnood) prevaleert.

2.3 Privacy

Samenvatting inspraakreactie
Een punt van zorg voor veel bewoners is het verlies van privacy door de geplande nieuwbouw. De voorgestelde bouwplannen zouden ervoor zorgen dat de bewoners van tegenoverliggende panden direct bij elkaar naar binnen kunnen kijken.
De privacy die bewoners momenteel hebben, wordt hiermee ontnomen. Waar de balkons nu nog zo zijn geplaatst dat ze een zekere mate van privacy bieden, zal dit verdwijnen zodra er een nieuw pand tegenover wordt gebouwd. Privacy is een essentieel onderdeel van het woongenot, en de huidige plannen dreigen dit aspect weg te nemen.

Antwoord
Ten opzichte van wat eerder was besloten namelijk het bouwen van eengezinswoningen, zal de privacy inderdaad afnemen omdat er nu appartementen komen met meer verdiepingen en meer bewoners.
De balkons van de huidige bewoners tegenover de geplande nieuwbouw zijn georiënteerd op de straatzijde van de Nierkerkestraat en kijken dus direct uit op de voorgevel van de geplande nieuwbouw. De voorgevel van de nieuwbouw is gesitueerd op het noorden. Deze oriëntatie is niet geschikt voor buitenruimtes. Deze komen aan de zuidgevel langs het Roosje Vospad, dus er zal geen sprake zijn dat de balkons op elkaar uitkijken. Aan de kant van de Nierkerkestraat zullen de voordeuren gesitueerd zijn, die gelegen zijn aan een galerij of portiek. Er zal dus vooral sprake zijn van mensen die van en naar hun woning in beweging zijn.
De afstand van de balkons van de bewoners aan de Baden Powellweg tot aan de rooilijn van de nieuwbouw bedraagt ruim 20 meter. Dit is een normale afstand voor een woonstraat in Amsterdam. Daar waar mogelijk zullen in de straat extra bomen worden geplaatst die in de periode dat deze blad dragend zijn het zicht op de nieuwbouw en de inkijk deels zullen verhullen.

2.4 Nierkerkestaat wordt doorgaande weg?

Inspraakreactie
Als de Nierkerkestraat een doorgaande weg wordt dan zorgt dit voor geluidsoverlast.

Antwoord
De Nierkerkestraat wordt geen doorgaande weg. Het blijft een doodlopende weg die eindigt in een voetpad in de richting van de Baden Powellweg zoals nu ook het geval is.

2.5 Waarom geen mix van sociale huur en koopwoningen

Inspraakreactie
Voor de verbinding in de buurt lijkt het mij veel beter als sociale huur en vrije sector binnen een pand (liefst zelfs op een galerij, om en om) afgewisseld worden. Kan dat onderzocht worden?

Antwoord
De gemeente programmeert bij voorkeur de sociale huurwoningen apart omdat dit eenvoudiger is in de processen van de gebiedsontwikkeling en woningbouw. Woningcorporaties hebben voorrang op de bouw van sociale huurwoningen. Door apart te programmeren kunnen de woningcorporaties deze woningen zelfstandig ontwikkelen, zonder marktpartij. Ook hoeft er geen VvE opgericht te worden. Beheersmatig heeft dit een sterke voorkeur.

2.6 Parkeerdruk en normering

Samenvatting inspraakreacties
Bewoners maken zich grote zorgen over de parkeerproblemen die zullen verergeren met de bouw van 150 nieuwe woningen in de wijk. Men vindt de huidige parkeerdruk al fors en met de toevoeging van zoveel extra woningen zullen de problemen toenemen. Er is ook al een wachtlijst voor de parkeergarage in de Nierkerkestraat, en de geplande opheffing van bestaande parkeerplaatsen maakt de situatie nog nijpender.
De toename van voertuigen leidt niet alleen tot meer parkeeroverlast, maar heeft ook negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid. Er is behoefte aan een doordachte aanpak om zowel de parkeerdruk te verlichten als de verkeersveiligheid te waarborgen, zodat de leefbaarheid in de wijk behouden blijft.

Antwoord
Met de beoogde ontwikkeling wordt sociale huur en betaalbare koop mogelijk gemaakt. Nieuwe bewoners worden, met uitzondering van terugkeerders en bepaalde groepen zoals leraren, uitgesloten van een parkeervergunning. Ondanks dat er in de nieuwe situatie 78 woningen worden toegevoegd is de berekende parkeerbehoefte 43 parkeerplaatsen.
Het omgevingsplan maakt het mogelijk dat er een ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd. De parkeergarage zal voldoende groot zijn om de parkeervraag op te vangen.
We gaan er daarom niet van uit dat de ontwikkeling tot een toename van parkeerproblemen zal leiden.

Om de gevolgen van de ontwikkeling voor de verkeersafwikkeling (en daarmee de verkeersveiligheid) inzichtelijk te maken is berekend hoeveel extra ritten er ten opzichte van de huidige situatie gemaakt zullen worden. Hierbij is uitgegaan van een ruimer programma namelijk 167 woningen en 600m2 BVO voorzieningen. Op basis hiervan is er een extra ritgeneratie van 270 per etmaal. Deze extra ritgeneratie is verdeeld over de verschillende modaliteiten (auto, ov, fiets). Auto zorgt voor 120 ritten, OV 50 en fiets 100. Uit het Verkeersmodel Amsterdam blijkt dat de toename van het autoverkeer niet leidt tot congestie in de Nierkerkestraat of in de met deze straat verbonden straten. Het is dan ook aannemelijk dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid zal hebben.
Daarnaast is op 8 april 2024 betaald parkeren ingevoerd, wat leidt tot een afname van de parkeerdruk en het aantal ritten in de buurt. Om dit te toetsen wordt na de zomerperiode nogmaals een verkeersonderzoek uitgevoerd.

2.7 Congestie en luchtkwaliteit

Samenvatting inspraakreactie
Bewoners maken zich zorgen over de capaciteit van de uitvalswegen en de verkeersveiligheid in de wijk door de geplande nieuwbouw. De uitvalswegen ondervinden al vaak problemen tijdens de spitsuren, wat leidt tot filevorming en slechte luchtkwaliteit. Deze extra drukte heeft niet alleen negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid, maar kan ook bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en de al bestaande problemen in de wijk verergeren.

Antwoord
De verkeersgeneratie als gevolg van deze ontwikkeling is beperkt en op te vangen binnen het bestaande wegennet. Gelet op het beperkte aantal extra auto ritten als gevolg van deze ontwikkeling, draagt deze ontwikkeling in zeer beperkte mate bij aan de totale filedruk en luchtkwaliteit.
In het parkeer/ verkeersonderzoek is ingegaan op de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het verkeersnetwerk. Om de effecten van de extra woningen en voorzieningen te bepalen is een ritgeneratieanalyse gedaan. Tevens is bekeken of de ontwikkelingen passen binnen het huidige wegennet. Uit die berekening blijkt dat het toevoegen van het aantal woningen geen problemen oplevert in de bereikbaarheid van het gebied.
Bij het mogelijk maken van een ontwikkeling moet inzichtelijk gemaakt worden of er wel of niet een verslechtering van de luchtkwaliteit te verwachten is. Wanneer er wel een verslechtering optreedt, maar deze als 'niet in betekende mate' is aan te merken, dan is een ontwikkeling accepttabel. Er is sprake van niet in betekende mate, wanneer een bijdrage aan de luchtkwaliteit leidt tot een verhoging van de concentratie stikstofdioxide en fijnstof PM10 die 1,2 ug/m3 of minder is. Uit de uitgevoerde berekening blijkt het verkeer voor een toename van 0,20 ug/m3 stikstofdioxide en 0,04 ug/m3 fijnstof te zorgen. De verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van de herontwikkeling in de Nierkerkestraat is aan te merken als niet in betekende mate.

2.8 Bedrijfs onroerend goed en (maatschappelijke) voorzieningen

Samenvatting inspraakreacties
Een bewoner hoopt dat Hart van Osdorp met hun buurthuis een gegarandeerde en voor hen betaalbare plek in de plint kan krijgen, want zij zijn van grote waarde voor de buurt, zeker voor kwetsbare gezinnen. Daarnaast is het voor een bewoner onduidelijk waarom er 300-500m2 wordt gereserveerd voor bedrijfsonroerend goed. Er zijn in de omgeving meerdere huisartsen en apothekers en er zijn voldoende maatschappelijke ruimtes dus is er absoluut geen noodzaak om nog meer te reserveren voor dit soort voorzieningen.

Antwoord
Op de begane grond in het blok met het sociale huurprogramma zal een ruimte gereserveerd worden waar maatschappelijke- of commerciële voorzieningen in kunnen komen. De maatschappelijke ruimte biedt plaats voor een mix van programmeringen voor zowel jongeren als ouderen. Ook biedt dit een mogelijkheid om Hart van Osdorp een plek te kunnen geven. Bij het toevoegen van woningen is het noodzakelijk dat er ook voldoende voorzieningen zijn in de buurt.

2.9 Waardedaling van woning

Samenvatting inspraakreactie
Bewoners maken zich zorgen over de waardedaling van hun woningen als gevolg van de geplande nieuwbouw. De waardedaling zou ontstaan door de toename van drukte, het verlies van privacy en het verdwijnen van vrij uitzicht.

Antwoord
Het uitzicht op het huidige grasveld zou al verdwijnen door de mogelijkheden die het huidige omgevingsplan biedt met de komst van de eengezinswoningen. Het is niet met zekerheid te zeggen dat de kwaliteit van het 6-laagse appartementengebouw ten opzichte van de oorspronkelijke 4-laagse eengezinswoningen leidt tot waardevermindering van de woning. Indien er sprake is van nadeelcompensatie dan kan hiervoor een vergoeding worden gegeven.

2.10 Vleermuiskasten

Samenvatting inspraakreactie
Er worden voorzieningen voor vleermuizen en vogels gemaakt op de bestaande woningen. Wij mogen zelf niets bevestigen op onze woning, dus ik ben verrast dat dit in het plan zonder overleg wordt voorgesteld.

Antwoord
Als er gesloopt wordt is het noodzakelijk dat er tijdelijke voorzieningen worden getroffen voor de behuizing van vleermuizen zodat deze na het verdwijnen van het huidige gebouw ook tijdelijk ergens kunnen verblijven. De gemeente heeft een onderzoek laten uitvoeren waar deze tijdelijke onderkomens het beste geplaatst kunnen worden. Uit dit onderzoek kwam ook het gebouw Het Diep aan de Baden Powellweg naar voren. Er is echter geen akkoord gegeven door het bestuur van gebouw Het Diep om vleermuiskasten aan het gebouw te bevestigen en dus zal dit niet worden gedaan. De gemeente heeft inmiddels op andere locaties tijdelijke vleermuiskasten geplaatst.

2.11 Communicatie en participatie omwonenden

Samenvatting inspraakreactie
Een aantal bewoners voelt zich buitengesloten en ongehoord in het voortraject van de nieuwe bouwplannen. Er heerst teleurstelling over het gebrek aan betrokkenheid en communicatie vanuit de gemeente. De huidige bewoners hebben het gevoel dat er geen enkele rekening met hen is gehouden. Ze werden niet voldoende gehoord of betrokken bij het proces, en in de toelichting van het ontwerp-omgevingsplan wordt de term 'omwonenden' zelfs volledig genegeerd. Dit geeft de bewoners het gevoel dat hun mening er niet toe doet en dat ze met de rug tegen de muur staan.
Ondanks herhaalde verzoeken tijdens informatiebijeenkomsten om rekening te houden met de belangen van de omwonenden, lijkt er geen enkele aanpassing te zijn gedaan aan de plannen op basis van hun feedback.

Antwoord
We vinden het vervelend te horen dat een aantal bewoners zich niet betrokken voelt bij de plannen. Voorafgaand aan de inspraakperiode hebben we op 2 momenten informatie gedeeld en de mogelijkheid gegeven uw reactie te geven op de plannen. Er waren twee inloopbijeenkomsten, op 11 oktober 2023 en 23 januari 2024. Er zijn tijdens deze momenten wensen en behoeften naar voren gekomen van bewoners en omwonenden op basis waarvan we aanpassingen aan het plan hebben gemaakt (zie 'terugkoppeling participatiemomenten' in de bijlage). Zoals vermeld bij 1.1 heeft de gemeente gehoor gegeven aan 2 verzoeken namelijk niet 1 lang gebouw met een onderdoorgang en ruimte creëren zodat oa Hart van Osdorp terug zou kunnen keren.
Helaas zijn er altijd wensen die we niet mee kunnen nemen in de plannen omdat ze niet passen binnen het vastgestelde beleid of tegenstrijdig zijn met wensen van andere mensen of partijen.

2.12 Staat van het huidige gebouw

Samenvatting inspraakreactie
Het pand op de Nierkerkestraat is oud en lelijk, maar het staat er langer dan onze panden en iedereen kan daar mee leven.

Antwoord
Het pand op de Nierkerkestraat is verouderd en aan vervanging toe. Volgens het oorspronkelijke plan zou het al in 2006 gesloopt worden. Sinds die tijd is er in de afgelopen jaren het benodigde onderhoud gepleegd om het gebouw veilig te houden voor bewoning. Echter de kosten om het gebouw in optimale staat te krijgen worden steeds hoger. Daarnaast kan de gemeente na sloop een verdubbeling van het aantal woningen terugbouwen.

2.13 Opoffering van openbaar groen

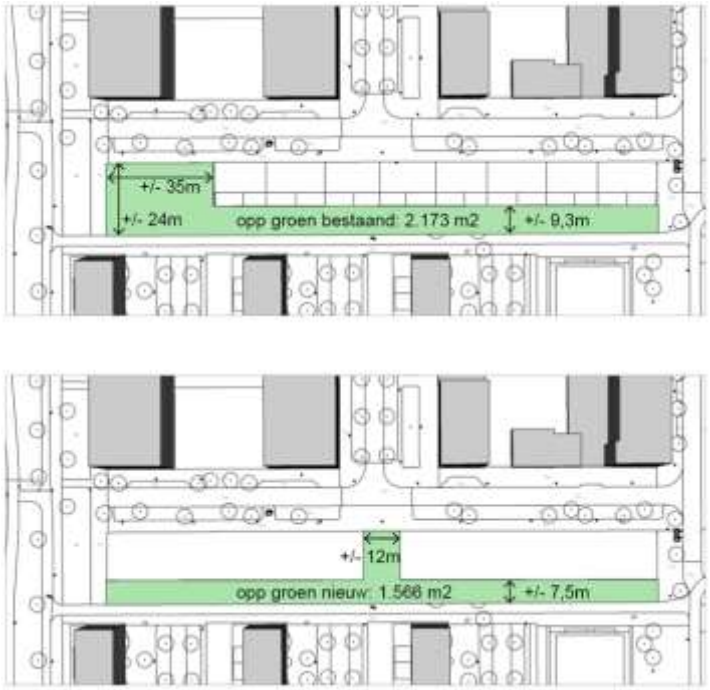
Samenvatting inspraakreactie
Bewoners uiten hun zorgen over de geplande opoffering van de groene strook in de wijk voor de bouw van nieuwe woningen. In een stad waar groen al schaars is, voelt dit besluit tegenstrijdig met het beleid van de gemeente Amsterdam, die juist streeft naar het behoud van zoveel mogelijk groen. De geplande ontwikkeling zal plaatsvinden op gronden waar oorspronkelijk geen bebouwing was toegestaan. Het verlies van deze groene ruimte wordt gezien als een ernstige aantasting van de leefomgeving en staat haaks op de waarden die de gemeente zegt voor te staan.

Antwoord
De tuinsteden van nieuw west zijn ingericht volgens de principes van het Amsterdams Uitbreidings Plan (AUP) . Het zijn planmatige wijken met een sterke nadruk op de stedenbouwkundige structuur. Er is een sterke samenhang tussen openbare ruimte, groen en bebouwing. Veelal zijn de groen- en waterelementen in de stedenbouwkundige opzet geen restruimte, maar vormen ze een belangrijk structurerend element met een zelfstandige rol. Zo was in het oorspronkelijke masterplan uit 1935 ten zuiden van het Nierkerkecomplex een brede groenstrook bedacht die helemaal doorliep tot aan de Sloterplas (dit is de strook tussen het Roosje Vospad en de Jan Oudegeeststraat). Het Nierkerke complex was onderdeel van een halfopen en zeer ruim opgezet halfopen bouwblok die deze groenstrook zou moeten begeleiden. Bij nadere uitwerking van de plannen na de tweede wereldoorlog is deze groenstrook echter nooit gerealiseerd. Deze is bebouwd met woningen.
Het groentje naast het Nierkerkegebouw was geen onderdeel van deze brede groenstrook maar een open ruimte als onderdeel van het halfopen bouwblok waar het gebouw onderdeel van uitmaakte. (zie onderstaande afbeelding).



Afb: situatie uit 1985, in de gestippelde cirkel de locatie van het huidige groentje. De groene pijl is de locatie van de geplande groenzone richting Sloterplas uit 1935.

Het groentje is nooit onderdeel geweest van een zelfstandig structurerend element of doorlopende groenzone. Stedenbouwkundig gezien is zowel het groen naast als het Nierkerkegebouw zelf een restant van een oude stedenbouwkundige opzet en heeft in die zin weinig stedenbouwkundige betekenis. Om die reden is, ten tijde van het SPVE in 2005 en ook nu, gekeken naar een nieuwe invulling van de strook aan de Nierkerkestraat en hoe deze kan worden ingepast in het stedelijk weefsel, waarin op dit moment een groot tekort aan woningen is.
De bouw van woningen prevaleert daarom boven behoud van groen op deze plek. Het groen bestaat uit een grasveld met enkele bomen. De bomen blijven indien mogelijk behouden en waar dat niet mogelijk is worden deze gecompenseerd op een andere plek (bijvoorbeeld in de straat). De plek tussen de twee gebouwen wordt ook groen ingericht als onderdeel van de groenstrook langs het Roosje Vospad. In de tekening hieronder is het verschil te zien. Er zal iets meer dan 600m2 groen verdwijnen.



Afb verschil oppervlak groen bestaande en nieuwe situatie. Verschil is 607 m2 minder groen in de nieuwe situatie.

2.14 Konvooi woningen

Samenvatting inspraakreactie
Een bewoner wil graag dat er in het toekomstige pand een wooncoöperatie (een zogenaamde konvooi-coöperatie) wordt gevestigd die zich niet op eigendom richt maar op beheer. Het gaat om huurwoningen, waarbij voor het coöperatieve karakter gemeenschappelijke ruimten nodig zijn. Gevraagd wordt of dit volgens het voorliggende omgevingsplan mogelijk is. In het Nationaal Programma Samen Nieuw-West is beloofd dat veel nadrukkelijker gevolgd zal worden wat bewoners willen. Het project Nierkerkestraat valt binnen het NPSNW.

Antwoord
Met de wijziging van het omgevingsplan maken we mogelijk dat er meer woningen gebouwd kunnen worden dan dat in de huidige situatie het geval is. Ook wordt het mogelijk gemaakt dat de bebouwing

meerdere verdiepingen krijgt. De keuze voor wel of niet konvooi woningen is niet iets dat geregeld wordt met een omgevingsplan.

2.15 Lichtinval en woonplezier

Samenvatting inspraakreactie
Bewoners maken zich zorgen over het verlies van lichtinval en het daarmee gepaard gaande verminderde woonplezier door de voorgestelde nieuwbouw. Bij de keuze voor hun woningen speelde de goede daglichttoetreding en bezonning een belangrijke rol. Het nieuwe concept-omgevingsplan vormt een ernstige aantasting van hun woongenot, vooral tijdens de wintermaanden.

Antwoord
Zes bouwlagen (5 lagen met een kap en een terug gelegen 6e bouwlaag) is in een woonbuurt zoals deze een gemiddelde en een veel toegepaste bouwhoogte voor middelgrote appartementenblokken. De hoogte versus de afstand tot de naastgelegen bebouwing is ruim voldoende en binnen de regels van de stedenbouw. Verder wordt gekeken naar de zonlichttoetreding van zowel de bestaande als de nieuwe woningen. De gemeente Amsterdam hanteert doorgaans de normen die TNO heeft opgesteld. De norm is dat er tussen 19 februari en 21 oktober minimaal een bezonningsduur van 2 uur per dag moet zijn. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd en de conclusie uit dat onderzoek luidt:
Het is duidelijk te zien dat de woningen ten noorden van het plangebied meer schaduw zullen krijgen door de komst van de nieuwbouw. Met name op de plek waar in de huidige situatie geen bebouwing staat en in de toekomstige situatie wel, is een afname van het aantal zonuren zichtbaar in de maanden oktober t/m februari. Echter kan geconcludeerd worden dat in de wintermaanden nog steeds meer dan het vereiste aantal zonuren behaald worden. In de maanden maart t/m september is er vrijwel geen verschil in het aantal zonuren aangezien de zon dan hoog genoeg staat.

Er is een grote behoefte aan woningen in Amsterdam. Het beleid waar Amsterdam voor heeft gekozen is om meer woningen te realiseren binnen de bestaande stad (en niet buiten de stad). Dit plan wordt binnen deze context als zeer passend beschouwd. Ook hier geldt dat het algemeen belang (woningnood) prevaleert.

2.16 Overlast door de bouw

Samenvatting inspraakreactie
Een bouwproject van deze omvang zal voor langere tijd overlast veroorzaken door zwaar verkeer, parkerende bouwvakkers in een gebied waar de parkeerdruk al hoog is.

Antwoord
Het is inherent aan het bouwen dat dit overlast met zich meebrengt. Uiteraard zullen alle veiligheidseisen en geluidsnormen in acht worden genomen. Bij elk project wordt vooraf een BLVC (Bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) kader meegegeven. Iedere bouwer is verplicht om een BLVC plan op te stellen dat door de gemeente wordt getoetst.

2.17 Sloopbesluit huidige gebouw

Samenvatting inspraakreactie
De indruk wordt gewekt dat er al een besluit is genomen met betrekking tot sloop. Voor zover bekend is hier geen beslissing over genomen.

Antwoord
Het Nierkerkecomplex is de laatste kavel van een veel groter gebied namelijk het Zuidwest Kwadrant dat was opgedeeld is verschillende deelgebieden. Het Nierkerkecomplex behoort tot Deelgebied A. De andere kavels die tot deelgebied A behoorde zijn de Simonskerkestraat en de Rengerskerkestraat. In 2006 is een sloopvergunning afgegeven om in deze straten te kunnen slopen zodat na sloop nieuwbouw kon terugkomen.
Sinds 2012 is het in een aantal gevallen niet meer verplicht om een sloopvergunning aan te vragen maar kan een sloopmelding volstaan. Dit geldt voor het Nierkerkecomplex.

Betrokken Medeoverheden

Naast de binnengekomen inspraakreacties zijn gedurende deze termijn ook betrokken (mede)overheden en gemeentelijke diensten in de gelegenheid gesteld een reactie te geven. Hieronder de binnengekomen reacties en de antwoorden hierop:

Stadswerken gemeente Amsterdam

Samenvatting
BEOORDELING:
Het Omgevingsplan geeft globaal weer wat het voornemen is van de inrichting en bestemming van de ruimte van een bepaald gebied. In dit geval de Nierkerkestraat en directe omgeving.
Deze reactie heeft betrekking op het dagelijks beheer van de openbare ruimte.
Vanuit bovenstaande optiek zijn m.n. de volgende onderwerpen relevant, te weten
1. De fiets/scooterparkeervoorzieningen
In het plan wordt uitdrukkelijk verwezen naar de Nota parkeervoorziening van de gemeente Amsterdam. De hieruit voortvloeiende parkeerbehoefte is verwerkt in het plan.
2. De zg. Eco- quick-scan is in september 2023 uitgevoerd door "Staro Natuur en Buitengebied" Het concept-verslag van de quick-scan bevat adviezen en aanbevelingen.

REACTIE:
Op grond van bovenstaande reageert het Expertisecentrum in principe positief op het Omgevingsplan. V.w.b. het beheer dagelijks onderhoud wordt rekening gehouden met voldoende parkeervoorzieningen voor fiets/scooters en de uitgevoerde quick-scan bevat adviezen/aanbevelingen die het Expertisecentrum adviseert over te nemen

Beantwoording
Het advies is ter kennisgeving aangenomen.

Provincie Noord-Holland

Samenvatting
Het plan ziet op de sloop van de bestaande bebouwing ten behoeve van de realisatie van appartementencomplexen. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
In de toelichting van het plan is correct weergegeven dat de Omgevingsverordening NH2022 het plan niet in de weg staat.
Wel zou in de toelichting op het plan meer specifiek mogen worden onderkend dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die in overeenstemming is met de regionaal gemaakte afspraken en waarom.

Beantwoording
In de toelichting is alsnog ingegaan dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat die in overeenstemming is met regionaal gemaakte afspraken (en waarom).

Waternet

Samenvatting
Vanuit Waternet/AGV hebben wij enkele opmerkingen op het plan. Deze staan hieronder puntsgewijs opgenomen.

- In de paragraaf 11.1.4 waterschappen-waterberging wordt gerefereerd naar de regels van een ander waterschap. Graag de regels van het waterschap AGV opnemen.
- In de paragraaf 11.2 besluitgebied-waterkeringen staat dat er geen kering in de buurt ligt. Dat is niet het geval. Er loopt een kering, de A502-002, langs de Osdorperweg op ruim 100 meter van de ontwikkeling. De ontwikkeling bevindt zich niet in de beschermingszone van de kering.
- 14.3 besluitgebied: Mooi om te lezen dat initiatiefnemer de ambitie heeft om meer te doen dan de hemelwaterverordening voorschrijft.
- In paragraaf 14.3 besluitgebied adviseren wij een nadere uitwerking van het onderdeel 'wateroverlast en overstromingen' op te nemen. Een klimaatadaptieve maatregel kan bijvoorbeeld zijn het hoog plaatsen van belangrijke infrastructuur, zoals meterkasten, zodat deze boven het wateroverlast- en overstromingsniveau staat. Deze waterniveaus zijn te vinden in de klimaatatlas.
  Daarnaast willen wij de initiatiefnemer en de gemeente wijzen op de basisveiligheidsniveaus voor klimaatbestendige nieuwbouw in de MRA-regio. Hier staan de uitgangspunten (doel om te behalen) en basisveiligheidsniveaus (minimale voorschriften om doel te halen) voor de thema's wateroverlast, droogte, hitte, overstromingen en natuurinclusiviteit en biodiversiteit.

Beantwoording

- In paragraaf 11.1.4 waterschappen-waterberging zullen de regels van waterschap AGV worden opgenomen.
- De tekst in paragraaf 11.2 besluitgebied-waterkeringen is aangepast. Benoemd is dat op ongeveer 100 meter afstand een waterkering ligt, maar dat ontwikkeling zich buiten de beschermingszone van deze kering bevindt.
- Ten aanzien van de opmerking over paragraaf 14.3 besluitgebied het volgende: het omgevingsplan maakt de stedenbouwkundige kaders mogelijk, waarbinnen een bouwplan uitgewerkt wordt. Het omgevingsplan schrijft zodoende geen klimaatadaptieve maatregelen voor, zoals die over de plaatsing van meterkasten.
  De basisveiligheidsniveau's voor klimaatbestendige nieuwbouw voor de thema's wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen zijn in paragraaf 14.3 benoemd.

Monumenten en Archeologie

Samenvatting
Een quickscan is voorwaardelijk om erfgoedwaarden in beeld te kunnen brengen. Aangezien de omvang van de planlocatie en de geringe aantal vastgestelde erfgoedwaardes zijn er geen inhoudelijke opmerkingen over het plan. Er zijn voornamelijk redactionele opmerkingen, zie daarvoor bijgevoegde brief.

Beantwoording
De opmerkingen van M&A zijn ter kennisgeving aangenomen. De redactionele opmerkingen zijn in het plan verwerkt.

BIJLAGEN

- *Inspraakreacties (geanonimiseerd)*
- *Binnengekomen reacties van diensten en overheden (geanonimiseerd)*
- *Visualisaties van uitzicht met 4 bouwlagen of 6 bouwlagen*
- *Verkeersonderzoek juli 2024*
- *Terugkoppeling eerder gehouden participatiemomenten*

REACTIE 1

Geachte heer [naam]

In het concept-omgevingsplan wordt duidelijk dat het bebouwd oppervlak 2x groter wordt als nu het geval is. Bovendien worden de geplande gebouwen 4 meter hoger als het complex dat er nu staat. Zo veel openbare ruimte opofferen voor woningen wordt door de bewoners/omwonenden ervaren als een achteruitgang van de leefbaarheid in een woonwijk waar de bouwdichtheid toch al hoog is. Bovendien zal een bouwproject van deze omvang voor langere tijd overlast veroorzaken. Zwaar verkeer in een woonwijk, bouwvakkers die hun voertuigen moeten parkeren in gebied waar de parkeerdruk toch al hoog is, graaf en heiwerkzaamheden om maar een aantal zaken te noemen. Zoals vermeld is de parkeerdruk in deze wijk al gigantisch. Voor de parkeergarage in de Nierkerkestraat bestaat momenteel al een wachtlijst van 64 wachtenden. Hoe dacht men dit naar een aanvaardbaar niveau terug te brengen als er in vergelijking met het huidige situatie (72 woningen), nog 78 woningen en honderden m2 bedrijfsontroerend goed bijgebouwd gaan worden?
Om het overzichtelijk te houden zijn dit een aantal onderwerpen waar men zich zorgen over maakt in de buurt. Uit rondvraag blijkt dat er nog veel meer onderwerpen spelen waar men zich zorgen over maakt. We sturen u hier zo spoedig mogelijk een samenvatting van.

In uw brief wordt de indruk gewekt dat er al een besluit genomen is m.b.t. sloop.
Voor zover ons bekend is hier nog geen beslissing over genomen.

In afwachting van uw toelichting: [naam], [naam], [naam], [naam], [naam], [naam], [naam], [naam], [naam], [naam], [naam], [naam], [naam], [naam]

De belangstelling overvalt me een beetje.

REACTIE 2

Geachte heer [naam],

Langs deze weg wil ik reageren op het omgevingsplan Nierkerkerstraat. Door vakantie ben ik helaas niet in staat om de inloop bijeenkomst bij te wonen, dus lijkt het me beter om mijn reactie vast aan u te versturen.

Toen ik mijn woning voor het eerst bezichtigde in 2010, heb ik geïnformeerd naar het bestemmingsplan voor de bestaande woningen op de Nierkerkerstraat 1 t/m 55 oneven. Het plan was dat er eengezinswoning zouden komen. Deze zouden dan ook verder worden doorgebouwd over het groen wat nu nog bestaat. Mijn huis bevind zich op de 3de etage en dat zou dan betekenen dat ik er overheen zou kijken en dan zou er voor mijn uitzicht wezenlijk niet veel veranderen. Op basis van dat bestemmingsplan heb ik besloten het appartement te kopen.

Dit plan brengt hier een dramatische verandering in. Ik snap het argument van woningnood, echter om dan zo'n grote wijziging door te voeren lijkt mij ook niet juist. Mensen moeten nog met plezier kunnen blijven wonen.

De nieuwe plannen hebben meerdere negatieve consequenties voor de mensen die er nu wonen:
1. het uitzicht wordt mijn huis en vele andere huizen volledig ontnomen. Het pand komt op nog 25 meter tegenover mijn balkon te staan waardoor het zicht volledig verdwijnt.
2. Onze balkons op ons pand zijn zo geplaatst dat ze goed privacy bezitten. Dat verdwijnt volledig wanner dat pand tegenover ons wordt neergezet.
3. Ook vanuit mijn kant zal ik bij mensen naar binnen kijken waardoor ik kan zien wat daar gebeurd. Daar zit ik niet op te wachten.
4. Alleen deze punten alleen al, zullen mijn huis significant in waarde doen dalen.
5. 150 nieuwe woningen zal het aantal auto's in onze wijk behoorlijk doen toenemen. Men parkeert nu al op de stoep of buiten de parkeervakken terwijl er door de politie niet of nauwelijks naar wordt gekeken.
6. Door de weinige toevoer wegen naar onze wijk wordt het drukker en gevaarlijker op de toegangswegen.
7. In de plannen worden ook voorzieningen voor de vogels en/of vleermuizen gemaakt op de bestaande woningen zoals onze. Wij mogen zelf niets bevestigen op onze woning, dus ik ben verrast dat in dit plan zonder overleg wordt voorgesteld.
8. Ik begrijp echt niet dat de nieuwe plannen niet zijn gemaakt tezamen met de bestaande bewoners. Het voelt nu alsof we met de rug tegen de muur staan.

Dat er meer woning moeten komen in Nederland is duidelijk dus ook in Amsterdam. Maar de woningnood is niet een nieuw probleem. Het is er altijd geweest. Misschien nu wat groter ook doordat er veel mensen van buiten Nederland bij komen. Nogmaals dat mag niet betekenen dat er nieuwe andere problemen bij komen.

Ik begrijp ook dat het pand op de Nierkerkerstraat oud en lelijk is maar het staat er al langer dan onze panden en iedereen kan daar mee leven.
Wanneer dat pand op dezelfde plek wordt vervangen en ook niet hoger wordt creëer je meer woningen dan de bij het originele plan zonder dat de omgeving er drastisch door wordt gewijzigd. Daar zal iedereen mee kunnen leven. Het zijn er dan minder dan 150 maar geven verder geen overlast. Behalve de bouw dan. Maar ook die was verwacht.
Elke andere oplossing zullen veel woningen in waarde doen dalen. Dan zou Amsterdam deze waarde vermindering moeten vergoeden.

Tot zover mijn reactie. Ik heb een foto gemaakt vanaf mijn balkon om zo mijn uitzicht nu te tonen. Dan zult u begrijpen wat ik bedoel.

Ik heb tevens deze brief gecopuleerd naar onze bestuursleden van de VvE. Ik weet dat zij ook willen reageren en wil hen de mijne in handen geven. Zij komen wellicht wel op de informatie uitnodiging.

Ik hoor verder graag of u mijn reactie in goede orde heeft ontvangen en wat u er mee doet.

Met vriendelijke groet,

[naam]
[adres]



REACTIE 3

Geachte heer [naam],

Via deze weg wil ik graag als bewoner en als bestuurslid van het appartementencomplex "Het Diep" aan de Baden Powellweg, reageren op het nieuwe omgevingsplan.

De plannen, zoals die staan beschreven in het nieuwe omgevingsplan, hebben nadelige gevolgen voor ons als bewoners;

1. Het vrije uitzicht van de mensen van ons complex aan de kant van de Nierkerkestraat wordt volledig ontnomen. Dit gezien het nieuwe complex dat gebouwd zou gaan worden vele malen hoger is dan in eerste instantie werd aangegeven. In eerdere plannen werd gezegd dat het nieuwe gebouw niet hoger zou worden dan ons complex. Als dit wel het geval is ontneem je men ook gelijk alle privacy. Iedereen kan immers bij elkaar naar binnen kijken.
2. De waarde van onze woningen zal hiermee ook dalen; de drukte, geen privacy en geen vrije uitzicht voor vele bewoners van ons appartementencomplex. 3. En dan spreken we nog niet eens over de extra drukte qua parkeren straks en de negatieve gevolgen mbt de verkeersveiligheid.
4. Daarnaast is het groen in Amsterdam al schaars en er wordt elk jaar gepleit voor het behouden van zoveel mogelijk groen. Nu wordt de groene strook die wij aan de zijkant hebben (Nierkerestraat) ook nog eens opgeofferd voor een gebouw. Dit is tegenstrijdig voor waar de gemeente Amsterdam voor staat.

Kortom; Dat er woningnood is in Amsterdam zullen wij niet ontkennen. Echter is het schandalig dat er geen rekening wordt gehouden met ons als huidige bewoners. Wij zijn niet voldoende gezien, gehoord of betrokken bij dit plan. Wij/ik maken/maak dan ook bezwaar.

Ik zie de oplossing als volgt; het oude en aanvankelijke plan doorzetten in plaats van het nieuwe omgevingsplan. Dus geen 150 woningen, maar 35/37 woningen een plek geven.

Graag hoor ik spoedig van u.

Met vriendelijke groet,

[naam] als bewoner van de [adres].

En namens het bestuur van het appartementencomplex "Het Diep" aan de Baden Powellweg.

Verstuurd vanaf mijn iPhone

REACTIE 4

Beste [naam],

Ik heb het concept omgevingsplan Nierkerkestraat (grotendeels) gelezen.
Mooi hoe gewerkt wordt aan vergroten van de woningvoorraad en rekening wordt gehouden met de wensen van buurtbewoners.

Op 21 mei kan ik helaas niet aanwezig zijn bij de inspraakavond. Daarom per mail een paar punten van feedback:
- Waarom is gekozen voor 2 blokken, waarin sociale huur en vrije sector huur gescheiden worden? Het heeft vast met geld te maken. Maar voor de verbinding in de buurt lijkt het mij veel beter als sociale huur en vrije sector binnen een pand (liefst zelfs op een galerij, om en om) afgewisseld worden. Kan dat ook onderzocht worden?
- Er zijn reeds forse parkeerproblemen in de buurt. Het baart mij zorgen als ik lees dat alle bezoekers van de nieuwe complexen op straat moeten parkeren en er ook nog (een deel van de) bestaande parkeerplaatsen in de Nierkerkestraat opgeheven worden. Voldoet het aantal parkeerplekken voor de hele buurt dan nog aan de norm? En wat breder: de capaciteit van de uitvalswegen? File is in de spits al vaak een probleem, met slechte luchtkwaliteit tot gevolg.
- Ik ben blij dat gesproken is met Hart van Osdorp. Hoop echt dat zij met hun buurthuis een gegarandeerde en voor hen betaalbare plek in “de plint” krijgen, want zij zijn van grote waarde voor de buurt, zeker voor kwetsbare gezinnen.

Met vriendelijke groeten,
[naam]

REACTIE 5

Geachte heer [naam],

Langs deze weg wil ik ook graag reageren op de het omgevingsplan als bewoner van [adres] (en als bestuurslid van het appartementencomplex "Het Diep" aan de Baden Powellweg). De bewoning bevindt zich op de 4e etage en heb als bewoner direct uitzicht op de Nierkerkestraat.

Wij zijn namelijk verbaasd, teleurgesteld en ontevreden over de voorgenomen ontwikkeling om 150 woningen te realiseren op de Nierkestraat. Wij zijn van mening dat het nu voorliggende bouwplan (bij de gemeente bekend onder nummer: TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat"), waarover de vergunningsprocedure nog loopt, geen definitieve vergunning mag krijgen. Hieraan liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

1. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in ongeveer 150 woningen deels op gronden waar geen woningen zijn toegestaan (bestemmingen Groen, Verkeer -1).

Het groen in Amsterdam is al schaars en er wordt elk jaar gepleit voor het behouden van zoveel mogelijk groen. Nu wordt de groene strook die wij aan de zijkant hebben (Nierkerkestraat) ook nog eens opgeofferd voor een gebouw. Dit is tegenstrijdig voor waar de gemeente Amsterdam voor staat.

2. Ook voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een grotere bebouwingshoogte dan wat is toegestaan op basis van het huidige bestemmingsplan.

In het huidig bestemmingsplan is opgenomen dat de maximale toegestane bouwhoogte deels 13 meter en deels 10 meter mag zijn. In het nieuwe plan zullen de woningen in het bouwplan qua hoogte zoveel afwijken.

De voorgenomen bouwhoogte zal zorgen:

- dat het vrije uitzicht van de bewoners van ons complex aan de kant van de Nierkerkestraat volledig wordt ontnomen. Dit gezien het nieuwe complex dat gebouwd gaat worden vele malen hoger is dan in eerste instantie werd aangegeven. In eerdere plannen werd gezegd dat het nieuwe gebouw niet hoger zou worden dan ons complex.
- Ook ontneem je in dit geval de privacy van de bewoners. Iedereen kan immers bij elkaar naar binnen kijken.
- Verder zorgt dit voor een sterk verminderde lichtinval en daardoor verminderd woonplezier.
- Een waardedaling mijn woning en omliggende woningen.

3. Onderdeel van het programma zijn verder enkele rolstoelwoningen met aanvullend 300 á 500 m2 BVO bedrijfsonroerend goed (BOG)-ruimten in de plint. Deze BOG-ruimten hebben een maatschappelijke (wijk)functie. In overleg kan de gemeente ook maatschappelijke functies met commerciële erfpachtbestemmingen toestaan, bijvoorbeeld voor een huisarts of apotheek.

Ten aanzien van de rolstoelwoningen zien we geen bezwaar echter is het ons totaal onduidelijk waarom er 300 m2 a 500 m2 wordt gereserveerd voor bedrijfsonroerend goed of het nou een maatschappelijke functie of een commerciele functie zal hebben. Er is namelijk in de omgeving meerdere huisartsen en apotheken in de buurt. Daarnaast zijn er in de omgeving voldoende maatschappelijke ruimtes en is er hier absoluut geen noodzaak voor.

En dan spreken we nog niet eens over de extra drukte qua parkeren en de negatieve gevolgen mbt de verkeersveiligheid.

Kortom; Dat er woningnood is in Amsterdam zullen wij niet ontkennen echter is het schandalig dat er geen rekening wordt gehouden met de bewoners in de omgeving. Wij zijn niet voldoende gezien, gehoord of betrokken bij dit plan.

Wij maken dan ook bezwaar tegen dit plan.

Graag horen wij spoedig van u.

Met vriendelijke groet,
[naam]
Als bewoner [adres]
+
Namens het bestuur (en bewoners) van het appartementencomplex "Het Diep" aan de Baden Powellweg.

REACTIE 6

Goededag heer [naam],

Ook ik als besuurslid van de VVE van en bewoner van het naastgelegen complex ben tegen het plan om een groot appartementen complex neer te zetten met 150 woningen. Graag zou ik dat de gemeente zich net als de burgers zich aan het bestemmingsplan houdt en men 35/37 laagbouw woningen bouwt.

Het is al heel vol en dit zorgt alleen maar voor overlast, waardevermindering van onze huizen. Er is al geen doorkomen meer aan in Osdorp.

Met vriendelijke groet,

[naam]
[adres]

REACTIE 7

Beste [naam] en [naam],

Ik heb mijn inbreng geleverd bij de inloopbijeenkomsten van 11 oktober 2023 en 23 januari 2024 inzake de vernieuwing aan de Nierkerkestraat 1 t/m 55. Zie de mail hieronder, waarin ik verzoek op de hoogte gehouden te worden. Ook was ik aanwezig bij de inloopbijeenkomst van 21 mei 2024. Toen heb ik gesproken met [naam]. Ik heb hem de aangehechte e-mail van 13 mei 2024 aan [naam] (van het Nationaal Programma Samen Nieuw-West) en de bijgaande flyer (d.d. 22 februari 2024) overhandigd.

Via deze e-mail vraag ik om een tijdige reactie. De deadline is al over drie weken. Ik citeer uit de mail aan Marloes:

Inmiddels weten we dat het nu in de eerste plaats gaat om hulp bij een eventueel verzoek om aanpassing van het omgevingsplan Nierkerkestraat 1 t/m 55. Een inspraakreactie is mogelijk tot 28 juni 2024. We willen graag dat daar een wooncoöperatie kan worden gehuisvest die zich niet op eigendom richt maar op beheer. Het gaat dus om huurwoningen. Maar voor het coöperatieve karakter zijn gemeenschappelijke ruimten nodig. Denk aan een gezamenlijke binnenruimte en een gezamenlijke buitenruimte (daktuin/-terras met tuin-/terraskamer) die 24 uur per dag toegankelijk zijn. Ook moet er een lift aanwezig zijn, maar dit lijkt mij vanzelfsprekend. Is dit alles al volgens het voorliggende omgevingsplan mogelijk? Zo ja, uit welke passages blijkt dit? Zo nee, wat zou er in welke zin veranderd moeten worden om het alsnog mogelijk te maken? Wie kan het een en ander voor ons inzichtelijk maken en eventueel helpen ons doel dichterbij brengen?

Ter bemoediging van onszelf én andere betrokkenen van het NPSNW verwijs ik naar https://www.nul20.nl/dossiers/samen-vitaal-en-actief-stadsveteraan-020. Daar blijkt dat Woonzorg met Stadsveteraan 020 iets soortgelijks doet aan de Oostermeerstraat in het Amstelkwartier.

Kan ik spoedig antwoord krijgen op de vier gestelde vragen?

Met vriendelijke groet,

[naam]

Beste [naam],

Betekent je antwoord dat ik niet voor 28 juni 2024 zal horen wat er in het kader van het omgevingsplan naar aanleiding van mijn inspraak door betreffende ambtenaren is gedacht en dat ik niet in reactie daarop mijn bijdrage kan intrekken of veranderen?

Aanvullend vraag ik of beleid of wensen van Rochdale een rol spelen bij de bepaling van de inhoud van het omgevingsplan. Zou dit wel of niet het geval moeten zijn? Logica zegt mij van niet, omdat ook voor het middenhuurblok een omgevingsplan wordt vastgesteld, terwijl de daarvoor aan te trekken investeerder nog niet bekend is. Het gaat dus louter om wat de overheid in het plan van de betreffende omgeving wil vastleggen. Klopt mijn redenering?

In theorie zou het kunnen dat Rochdale zich ineens terugtrekt en een andere corporatie moet worden gevonden, die wel positief staat tegenover onze gedachte van konvooicoöperaties. Het omgevingsplan moet dus ongeacht de opdrachtgever van de nieuwbouw bepalen of konvooi-coöperaties wel of niet mogelijk zijn.

En dan komt het inmiddels lopende Nationaal Programma Samen Nieuw-West (NPSNW) in het spel, waarin beloofd is dat veel nadrukkelijker gevolgd zal worden wat bewoners eigenlijk willen. Het project aan de Nierkerkestraat valt binnen het eerste uitvoeringsprogramma van het NPSNW. Wij zijn een werkgroep konvooi-coöperaties binnen het NPSNW. Maken wij enige kans dat aan onze wensen gehoor zal worden gegeven? Of is het NPSNW een wassen neus? Ik zal hierover nog contact opnemen met Marloes van der Meulen-Ramp.

Stel eens dat het per coöperatie om 50 mensen gaat en dat er in Nederland 2.000 gerealiseerd worden, om te beginnen in Nieuw-West. Wat zouden die 100.000 mensen kunnen betekenen voor het sociaal weefsel in Nederland, om te beginnen binnen het NPSNW in Nieuw-West? De wooncoöperaties kunnen in de sociale huur, vrije sector en koopsector gerealiseerd worden en in alle mengvormen daarvan, al naar gelang de plaatselijk groep mensen die bij het betreffende project betrokken wordt.

Ik pleit er vanwege het NPSNW sterk voor dat de systeemwereld en de leefwereld al werkelijk substantieel met elkaar van gedachten wisselen over omgevingsplannen vóór een deadline als die van 28 juni a.s. Om te beginnen met betrekking tot het project aan de Nierkerkestraat. Kunnen we daarom een afspraak maken (ruim) vóór 28 juni?

Met vriendelijke groet,

[naam]

Beste [naam]l,

Mijn bericht mag je inderdaad opvatten als een aanvulling op mijn inspraakreactie, maar het is meer dan dat. Voor zover niet wordt tegemoetgekomen aan de bedoelingen van het Nationaal Programma Samen Nieuw-West (NPSNW) (maak jezelf hiermee bekend!), terwijl het project aan de Nierkerkestraat daar onderdeel van uitmaakt, is het een klacht over deze tekortkoming.

Kunnen we niet toch vóór 28 juni eens met elkaar praten, al was het maar over het NPSNW? Dit programma duurt 20 jaar en het is (in ieder geval voor 20 jaar) de bedoeling dat we niet blijven doen wat we deden, omdat we dan alleen maar krijgen wat we al hadden. Het NPSNW heeft echte vernieuwing op het oog, door niet altijd te doen wat we deden, zodat we misschien iets krijgen wat we niet eerder hadden, dit alles ter oplossing van de door het NPSNW gesignaleerde problemen.

Met vriendelijke groet,

[naam]

REACTIE 8

Beste heer [naam],

Langs deze weg wil ik reageren op het vernieuwingsplan Nierkerkestraat.
Ik heb opgemerkt dat de groenstrook die nu ligt tussen het blok op de Nierkerkestraat en de Baden Powellweg wordt opgeheven, volgens het concept omgevingsplan.

Hier wil ik bezwaar tegen maken. Wij wonen aan de Baden Powellweg op [adres].
Het zou betekenen dat ons vrije uitzicht komt te vervallen en de Nierkerkestraat een doorgaande weg wordt, wat voor meer geluidsoverlast zorgt.

Ik ben het niet eens met het concept omgevingsplan.

Met vriendelijke groeten,
[naam]

REACTIE 9

Aan: De gemeente Amsterdam,
afdeling Ruimte en Duurzaamheid,
t.n.v. [naam],
Postbus 2003.
1000 CA Amsterdam

Onderwerp: Concept-omgevingsplan Nierkerkestraat.

Beste mensen van de gemeente Amsterdam,

Op 21 mei 2024 hebben we kennis genomen van het concept-omgevingsplan Nierkerkestraat. Eerder bezochten we al de informatiebijeenkomsten over dit plan in oktober 2023 en januari 2024. Bij die gelegenheden hebben we u steeds dringend verzocht bij het maken van de plannen óók rekening te houden met de belangen van de omwonenden.

Wij zijn zeer teleurgesteld te moeten constateren dat u daaraan op geen enkele wijze gehoor heeft gegeven. Ten opzichte van de eerste schetsen is er helemaal niets aan het plan veranderd. En in de toelichting bij het ontwerp-omgevingsplan komt de term 'omwonenden' zelfs geen enkele keer voor. Het lijkt erop dat we er niet toe doen.

Wij hebben vooral moeite met de door u voorgestelde bouwhoogte van 20 meter. In het vigerende bestemmingsplan Zuidwest kwadrant, vastgesteld op 19 november 2016 (n.b. nog geen 8 jaar geleden) is die bouwhoogte nog vastgesteld op max. 13 en gedeeltelijk 10 meter. In de de toelichting bij dat bestemmingsplan staat letterlijk:

Het plangebied voorziet geen grootschalige ontwikkelingen en is daarom voornamelijk conserverend van aard. Slechts aan de Nierkerkestraat is een ontwikkeling gepland. Het huidige appartementencomplex zal worden gesloopt en op de grond van het complex zullen 34 ééngezinswoningen worden gebouwd.

Bij de keuze van onze woningen hebben we ons laten leiden door die uitgangspunten. Het nu voorgestelde concept-omgevingsplan is daarom een ernstige aantasting van ons woongenot, zowel qua daglichttoetreding als qua bezonning, dat laatste met name in de wintermaanden.

Het vigerende bestemmingsplan is een evenwichtig ensemble van bouwblokken, bouwhoogten en woningtypen. De door u voorgestelde aanpassing is daarop een ernstige inbreuk.

Wij begrijpen dat u in verband met het grote woningtekort de bestemming ééngezinswoningen wilt wijzigen in appartementen. Maar we verzoeken u dringend daarbij de bouwhoogte te beperken tot de eerder vastgestelde bouwhoogte van max. 13 meter. Ook dan kunt u aanzienlijk méér woningen bouwen dan de 34 ééngezinswoningen.

Met zo'n aanpassing geeft u bovendien blijk ook oog te hebben voor de belangen van de huidige omwonenden.

Met vriendelijke groet,
[naam] [adres]
[naam] [adres]
[naam] [adres]
[naam] [adres]
[naam] [adres]

REACTIE STADSWERKEN GEMEENTE AMSTERDAM

1. Verzoek om reactie:
Het betreft een verzoek om een reactie over een reeds ingediend Omgevingsplan ivm de sloop van een aantal woningen in de Nierkerkestraat te Amsterdam.

2. BEOORDELING:
Het Omgevingsplan geeft globaal weer wat het voornemen is van de inrichting en bestemming van de ruimte van een bepaald gebied. In dit geval de Nierkerkestraat en directe omgeving.
Deze reactie heeft betrekking op het dagelijks beheer van de openbare ruimte.
Vanuit bovenstaande optiek zijn m.n. de volgende onderwerpen relevant, te weten
1. De fiets/scooterparkeervoorzieningen
In het plan wordt uitdrukkelijk verwezen naar de Nota parkeervoorziening van de gemeente Amsterdam. De hieruit voortvloeiende parkeerbehoefte is verwerkt in het plan.
2. De zg. Eco- quick-scan is in september 2023 uitgevoerd door "Staro Natuur en Buitengebied" Het concept-verslag van de quick-scan bevat adviezen en aanbevelingen.

3. REACTIE:
Op grond van bovenstaande reageert het Expertisecentrum in principe positief op het Omgevingsplan. V.w.b. het beheer dagelijks onderhoud wordt rekening gehouden met voldoende parkeervoorzieningen voor fiets/scooters en de uitgevoerde quick-scan bevat adviezen/aanbevelingen die het Expertisecentrum adviseert over te nemen.

REACTIE PROVINCIE NOORD-HOLLAND

Beste [naam],

Bedankt voor het toezenden van TAM-imro omgevingsplan H22B Nierkerkestraat.
Het plan ziet op de sloop van de bestaande bebouwing ten behoeve van de realisatie van appartementencomplexen. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In de toelichting op het plan is correct weergegeven dat de Omgevingsverordening NH2022 het plan niet in de weg staat.
Wel zou in de toelichting op het plan meer specifiek mogen worden onderkend dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die in overeenstemming is met de regionaal gemaakte afspraken en waarom.

Met vriendelijke groet,

[naam]

REACTIE WATERNET

Beste [naam],

Bedankt voor het toesturen van het concept ontwerp TAM-Imro wijziging omgevingsplan H22B Nierkerkestraat. Vanuit Waternet/AGV hebben wij enkele opmerkingen op het plan. Deze staan hieronder puntsgewijs opgenomen.

- In de paragraaf 11.1.4 waterschappen – waterberging wordt gerefereerd naar de regels van een ander waterschap. Graag de regels van het waterschap AGV opnemen.
- In de paragraaf 11.2 besluitgebied – waterkeringen staat dat er geen kering in de buurt ligt. Dit is niet het geval. Er loopt een kering, de A502-002, langs de Osdorperweg op ruim 100 meter van de ontwikkeling. De ontwikkeling bevindt zich niet in de beschermingszone van de kering.
- In de paragraaf 11.2 besluitgebied – waterberging staat dat compensatie noodzakelijk is. Hier mist een overzicht hoeveel compensatie nodig is. Of zijn de plannen nog niet zo ver uitgewerkt dat dit al te berekenen is?
- 14.3 besluitgebied: Mooi om te lezen dat de initiatiefnemer de ambitie heeft om meer te doen dan de hemelwaterverordening voorschrijft.
- In paragraaf 14.3 besluitgebied adviseren wij een nadere uitwerking van het onderdeel 'wateroverlast en overstromingen' op te nemen. Een klimaatadaptieve maatregel kan bijv. zijn het hoog plaatsen van belangrijke infrastructuur, zoals meterkasten, zodat deze boven het wateroverlast- en overstromingsniveau staat. Deze waterniveaus zijn te vinden in de klimaatatlas: Kaartviewer - Klimaateffectatlas.
  Daarnaast willen wij de initiatiefnemer en de gemeente wijzen op de basisveiligheidsniveaus voor klimaatbestendige nieuwbouw in de MRA-regio. Hier staan uitgangspunten (doel om te behalen) en basisveiligheidsniveaus (minimale voorschriften om doel te halen) voor de thema's wateroverlast, droogte, hitte, overstromingen en natuurinclusiviteit en biodiversiteit.

Ik ontvang te zijner tijd graag de uitgewerkte plannen om te beoordelen. Als er vragen zijn, hoor ik het graag. De initiatiefnemer kan via de gegevens in mijn handtekening contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

[naam]
Adviseur Water en Ruimte, Afdeling Waterplannen en Besturing

REACTIE MONUMENTEN EN ARCHEOLOGIE GEMEENTE AMSTERDAM

Beste [naam],

Dank voor jouw mail!

Ik heb de reactie op het concept ontwerp TAM-Imro wijziging omgevingsplan H22B Nierkerkestraat overgenomen van mijn collega [naam].

Om te beginnen zou ik je graag willen vragen geen omgevingsplanaanvragen meer te sturen naar onze oud-collega [naam], hij is inmiddels met pensioen. Aanvragen kunnen gericht worden aan erfgoed@amsterdam.nl. Graag ook doorgeven aan de rest van je team. Dank je wel!

Het is voor het eerst dat wij dit plan zien. Het is ons niet gevraagd om te beoordelen of hiervoor cultuurhistorisch onderzoek nodig zou zijn. Een cultuurhistorische verkenning of (bij kleine plannen zoals deze) een quick-scan zijn echter voorwaardelijk om de erfgoedwaarden in beeld te kunnen brengen. Alleen zo kunnen we beoordelen wat de impact van een ontwikkeling op de (eventueel) aanwezige erfgoedwaardes is en eventueel regels in het plan hierover opstellen/ daarop aanpassen. Onder de omgevingswet doen wij daarmee recht aan Art. 5.130 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) waarin staat dat in het omgevingsplan regels dienen gesteld te worden ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed. Sinds 2012 was er al in Art. 3.1.6 lid 5 sub a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een verplichting opgenomen de cultuurhistorische waarden in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen. Hiervoor hebben wij binnen R&D ook een werkafspraak, het zogenoemde stappenplan. Deze werkafspraak moet nog vertaald worden naar de situatie onder de omgevingswet, maar qua stappen is de situatie niet sterk gewijzigd. Ik heb daarom het 'oude' stappenplan toegevoegd als bijlage.

Aangezien de omvang van de planlocatie en de geringe aantal vastgestelde erfgoedwaardes (o.a. vanwege het ontbreken van onderzoek), zijn er geen inhoudelijke opmerkingen over het plan.

Wij hebben het concept-plan bestudeerd en voornamelijk redactionele opmerkingen, zie bijgevoegde brief.

Bij vragen kan jij me via onderstaande gegevens bereiken.

Met vriendelijke groet,

[naam]