



Beantwoording Zienswijze

De bewoner van [REDACTED] (hierna: adressant) heeft een zienswijze ingediend op het ontwerpbesluit tot het afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van de bouw van drie bouwblokken met woningen en voorzieningen aan de Fokkemast 2, 1034 PV Amsterdam, en het daarbij vaststellen van hogere waarden voor verkeerslawaaï. De bezwaren van de adressant zijn hierna weergegeven en van beantwoording namens Rochdale (hierna: aanvrager) voorzien.

Zienswijze onderwerp 1:

Verlies van zonlicht en zonuren op de woning en balkon. Adressant droogt de was regelmatig buiten aan het balkonrek, mede om te besparen op energiekosten. Minder zonlicht betekent dat mogelijk vaker de droger moet worden gebruikt, wat leidt tot hogere energielasten. Afname van zoninval in de woning, wat kan leiden tot een toename van het stookgebruik in koudere maanden. Ook dit heeft financiële en milieubelastende gevolgen.

Beantwoording aanvrager:

In de voorbereiding van de planologische procedure is een uitgebreide bezonningsstudie uitgevoerd (Van Riezen & Partners, 21 december 2023, bijlage RO-09 bij besluit Z2023-Noo2897). Deze geeft gedetailleerd inzicht in de bezonningseffecten op de bebouwing en de gevels van de rond het nieuwbouwplan gelegen woningen. Ook de bezonningseffecten voor adressant zijn daarin duidelijk in beeld gebracht met gevelaanzichten.

Wat uit de bezonningsstudie duidelijk naar voren komt is dat de woning van adressant, gelegen op de derde verdieping / vierde bouwlaag, minder zon op de gevel zal ontvangen als gevolg van het bouwplan. Dit doet zich voor vanaf 14:00 op 21 maart/september en vanaf 12:00 op 21 december. Gedurende de zomer is er geen extra schaduw op de woning van adressant.

Voorts is berekend of de omliggende woningen na realisatie van het bouwplan nog voldoen aan de TNO-norm, die vaak gebruikt wordt om de aanvaardbaarheid van schaduweffecten te beoordelen. Daaruit blijkt dat in de periode 19 februari t/m 21 oktober het aantal zonuren op de woonkamer van adressant weliswaar afneemt, maar blijft voldoen aan de norm.

Overigens is de bezonningsstudie gemaakt op de volle bouwenvolop (footprint van de toren = 22x24m) maar in de uitwerking van het bouwplan zijn de bovenste drie verdiepingen verkleind tot 18x24m. Dit ligt vast in de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen. Het leidt tot een gunstigere bezonning op de woning van adressant dan uit de bezonningsstudie blijkt omdat de top van het gebouw 4 meter verder van de gevel van de woning van adressant blijft.

De effecten van het bouwplan op de bezonning van de gevel van de woning van adressant zijn weliswaar significant, maar niet onaanvaardbaar in de context van een (hoog)stedelijke omgeving in zijn algemeenheid en de stedenbouwkundige opzet van De Banne Noord specifiek.

Daar staat voorts het volkshuisvestingsbelang tegenover. Het is al jaren duidelijk dat er een groot tekort is aan woningen, met name in het sociale en betaalbare segment. De woningbouwopgave is groot. De herontwikkeling van een extensief bebouwd/bewoond deel van de wijk met maar 29 laagbouwwoningen nu, naar meer dan 200 sociale en betaalbare woningen straks is van groot belang voor de oplossing van de woningtekorten. Aanvrager vindt dat dit belang zwaarder weegt dan het particuliere belang van adressant, nu ook in de nieuwe situatie voor adressant geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd.

Zienswijze onderwerp 2:

Toename van verkeersdrukke en geluidsoverlast in de buurt, waarvoor bovendien hogere geluidswaarden vastgesteld worden. Dit heeft direct invloed op het woongenot en de leefkwaliteit.

Beantwoording aanvrager:

De vast te stellen hogere waarden hebben betrekking op de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen, niet op de gevel van de woning van de adressant. De aanleiding tot het vaststellen van deze hogere waarden is niet dat er een toename van verkeersdrukke en geluidsoverlast in de buurt zou zijn. Dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde wordt al veroorzaakt door het bestaande verkeer op de A10 en de stedelijke weg Westerlengte. Het bouwplan heeft geen invloed op de verkeersintensiteiten op de A10. Het verkeer van de nieuwbouw wordt afgewikkeld op de stedelijke weg Westerlengte en rijdt niet langs de woning van adressant.

Van belang is voorts dat Westerlengte inmiddels een 30 km-weg is (ten tijde van het onderzoek in 2023 was dat nog niet het geval), zodat geen sprake meer is van een gezoneerde weg en het vaststellen van hogere waarden vanwege deze weg niet meer nodig is.

De locatie heeft altijd voorzien in stedelijke functies, zijnde 29 woningen, 1.614 m² bvo winkels en conform het geldende bestemmingsplan ook in maatschappelijke voorzieningen. Het project voorziet nu maximaal 275 woningen. Hierdoor zal de verkeersgeneratie niet relevant veranderen. De verkeersbewegingen worden op basis van de CROW bepaald (rest bebouwde kom). Deze staan in de onderstaande tabel. De woningen en appartementen hebben een norm per woning, de overige bebouwing hebben een norm per 100 m² bvo. In huidige situatie leidt dat tot 1.245 mvt/etmaal en in de nieuwe situatie tot 1.468 mvt/etmaal. Het verschil van 223 mvt/etmaal heeft een verwaarloosbaar effect op de verkeersintensiteiten (ten tijde van het opstellen van de Ruimtelijke Onderbouwing: 1.900-8.000 mvt/etmaal op Westerlengte, toenemend richting IJdoornlaan).

Overigens zijn de verkeersintensiteiten in het Amsterdamse Verkeersmodel VMA5.0 sindsdien bijgesteld: 1.323 op Westerlengte bij de projectlocatie en oplopend tot 9.964 mvt/etmaal bij de aansluiting op de IJdoornlaan.

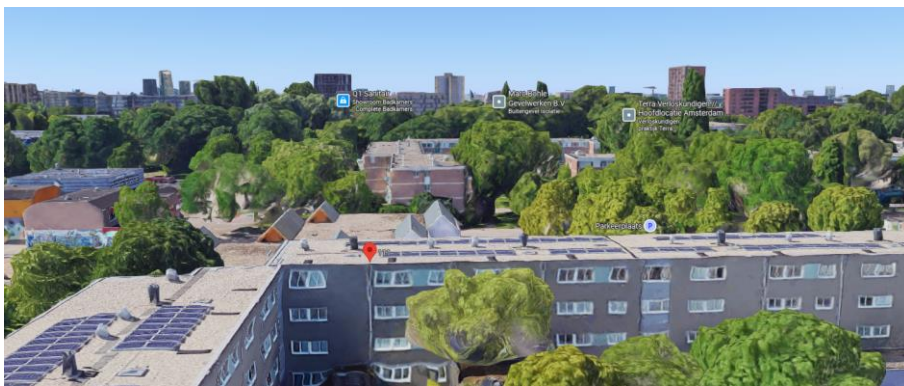
Zienswijze onderwerp 3:

Aantasting van het uitzicht, verlies van open ruimte, en mogelijk negatieve gevolgen voor privacy en lichtinval.

Beantwoording aanvrager:

Op het aspect lichtinval is in de beantwoording van voorgaande delen van de zienswijze al ingegaan. Daar wordt kortheidshalve naar verwezen.

Adressant heeft op dit moment vrij uitzicht in zuidelijke richting over de bestaande laagbouw, tot aan de middelhoogbouw op ca. 90 meter afstand en adressant heeft zicht op bomen, daken van het voormalige winkelcentrum en parkeerterreinen (zie onderstaande afbeeldingen, bron: Google Streetview).



Het uitzicht van adressant zal wezenlijk veranderen door het nieuwbouwplan en huidige zicht zal worden belemmerd door de ruim 30 meter hoge bebouwing tegenover de woning van adressant. De onderlinge afstand zal 25 meter bedragen.

Gezien de plattegronden en doorsnedes van de nieuwbouw zijn er op de verdiepingen tegenover de woning van adressant balkons voorzien aan de zijde van adressant. Daarmee zal ook de ervaring van privacy van adressant veranderen, vooral op het balkon van adressant en mogelijk ook in enige mate in de woonkamer – hoewel adressant inkijk door die ramen nu al met vitrages/gordijnen heeft beperkt.

Het lijkt dan ook geen twijfel dat het nieuwbouwplan voor adressant tot vermindering van uitzicht en privacy zal leiden. Hoewel de maximale hoogte van 33 meter van de nieuwbouw tegenover de woning van de adressant niet vaker voorkomt binnen De Banne Noord, is het vrije uitzicht dat adressant geniet uitzonderlijk. Een onderlinge afstand van 25 meter tussen de gevels van woongebouwen is in deze buurt zeker niet ongebruikelijk.

De effecten van het bouwplan op uitzicht en privacy zijn significant, maar niet onaanvaardbaar in het licht van een (hoog)stedelijke omgeving in zijn algemeenheid en de stedenbouwkundige opzet van De Banne Noord specifiek.

Daar staat voorts het volkshuisvestingsbelang tegenover. Het is al jaren duidelijk dat er een groot tekort is aan woningen, met name in het sociale en betaalbare segment. De woningbouwopgave is groot. De herontwikkeling van een extensief bebouwd/bewoond deel van de wijk met maar 29 laagbouwoningen nu, naar meer dan 200 sociale en betaalbare woningen straks is van groot belang voor de oplossing van de woningtekorten. Rochdale vindt dat dit belang zwaarder weegt dan het particuliere belang van adressant, nu ook in de nieuwe situatie voor adressant geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd.

Zienswijze onderwerp 4:

Ontbreken van een minder massale bouwvorm. Ik vraag mij af waarom niet is gekozen voor een minder ingrijpend alternatief, zoals afstapeling of een meer gespreide bebouwing. Zo'n oplossing zou de impact op de bestaande woonomgeving aanzienlijk kunnen beperken en beter passen bij de schaal van de buurt.

Beantwoording aanvrager:

Binnen de nieuwbouw wordt voornamelijk middelhoogbouw gerealiseerd zoals die ook binnen De Banne Noord de dominante bouwvorm is. Alleen op twee hoeken wordt bebouwing tot een hoogte van 33 meter gebouwd. Met deze hoogte en een footprint van 22 bij 24 meter is dit geen massale bouwvorm. In de uitwerking van het bouwplan zijn bovendien de bovenste drie verdiepingen verkleind tot 18x24m. Dit ligt vast in de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen. Daarmee is er sprake van een afstapeling die de bouwmassa minder massaal maakt en die de afstand tot de gevel van de woning van adressant vergroot.

Het voorgestelde volume is in de naoorlogse middelhoogbouwbuurten van Amsterdam veelvuldig gebouwd – zowel in de periode dat deze buurten voor het eerst tot ontwikkeling kwamen als in de jaren van vernieuwing vanaf het midden van de jaren '90 van de vorige eeuw. In de Ruimtelijke Onderbouwing en het Stedenbouwkundig Plan is stedenbouwkundig gemotiveerd waarom voor deze twee accenten is gekozen. Het nieuwbouwplan is dan ook passend in de buurt.

Weging gemeente Amsterdam

Met betrekking tot de beantwoording van de zienswijzen van adressant is gemeente Amsterdam van mening dat dat de gevolgen niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor adressant. De gevolgen voor adressant wegen volgens ons niet zwaarder dan het belang van het realiseren van de meerdere woningen die aanleiding zijn voor de gevolgen op het woon- en leefklimaat van adressant.