

**GEMEENTE AMSTERDAM
STADSDEEL NIEUW-WEST**

Nota van beantwoording zienswijzen

behorend bij het

bestemmingsplan Blok 1 August Allebéplein

Januari 2014

Inhoudsopgave	Blz.
1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	
Adressant 1	4
Adressant 2	5
Adressant 3	8

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan '**Blok 1 August Allebéplein**' heeft van 7 november tot en met 18 december 2013 ter inzage gelegen. In totaal zijn er 3 zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord van het stadsdeelbestuur.

2. Zienswijzen

1. Adressant 1

Samenvatting zienswijze

1. Adressant is van mening dat het gebouw **te hoog** wordt, er blijft geen openbare ruimte over.
2. Naar de mening van adressant komen er **teveel gelijksoortige appartementen**, waardoor er geen goede mix ontstaat.
3. Onduidelijk is hoe het **beheer** van het gebouw geregeld is, adressant vreest overlast van de vele bewoners van de woontoren in de buurt.

Antwoord stadsdeel

1. **Hoogte**

Het gebouw wordt maximaal 54 meter hoog, echter niet de hoogte maar de oppervlakte van het gebouw (de footprint) is bepalend voor de invulling van de openbare ruimte. De footprint is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Overtoomse Veld, de bouwhoogte in het vigerend plan is 36 meter. Door het nieuwe bestemmingsplan komt er dus geen wijziging in de oppervlakte van de openbare ruimte. Bovendien ligt het plangebied op nog geen 200 meter van het Rembrandtpark, waar volop openbare ruimte is.

2. **Teveel gelijksoortige appartementen**

In het gebouw komen appartementen voor voornamelijk werkende jongeren tussen de 18 en 30 jaar met een opleidingen tot en met MBO-niveau. Daarnaast zal minimaal 20 % en maximaal 30% van de appartementen ter beschikking worden gesteld aan werkende jongeren vanaf 23 jaar met een opleiding op HBO- of WO-niveau. Op deze wijze wil de initiatiefnemer zorgen voor een uitgebalanceerde bewonersgroep. De appartementen zijn weliswaar gelijksoortig maar er is wel sprake van een gemengde bewonersgroep.

3. **Beheer**

In het gebouw zullen twee inwonende huismeesters/bewonerscoaches permanent aanwezig zijn. Deze medewerkers zullen een grote rol hebben in de handhaving en preventie van onwenselijk gedrag. Alle bewoners worden via het atrium naar binnengeleid en op die locatie is een receptie die 24 uur per dag en zeven dagen per week bemand is. Tevens zullen in de weekenden de recepties door beveiligingsmedewerkers bemand zijn.

De initiatiefnemer wil sturen op leefbaarheid, netheid en orde in en rond het gebouw. Op die manier wil men een omgeving en atmosfeer creëren waar optimaal woongenot voor de individuele bewoner behaald wordt en overlast en/of ongewenst gedrag voor de overige bewoners en omgeving achterwege blijft.

Daarnaast hanteert de initiatiefnemer een selectieprocedure voor het toekennen van de appartementen waarin o.a. aan de orde komen: het bezitten van een baan, de continuïteit van de werkzaamheden en de motivatie van de kandidaat-bewoners.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Adressant 2

Samenvatting zienswijze

1. Adressant is van mening dat zowel het bestemmingsplan August Allebéplein Blok 1 als de Metrostationslocatie in samenhang met alle andere plannen in het gebied moet worden gezien, nl. het hele August Allebéplein, de Spoorstrook Zuid XL en de Postjesweg.
2. Bij uitvoering van alle plannen komt er een gigantische hoeveelheid woningen (volgens adressant bijna 1300) bij op een in verhouding klein, geconcentreerd gebied. Dat betekent dus ook een forse toename van het aantal bewoners. Adressant vraagt wat dit voor consequenties heeft voor de **leefbaarheid** van dit gebied, waar ook zij woont en waar zij dus ook belang bij heeft.
3. In het plan is aangegeven dat de gerealiseerde bestemmingen geen **verkeersaantrekkende werking** hebben. Adressant vraagt hoe de bewoners zich verplaatsen, zij neemt aan dat dit niet alleen te voet zal zijn. Samen met alle andere toekomstige bouwplannen in het gebied is er naar haar mening zeker een verkeersaantrekkende werking.
4. Naar de mening van adressant kan er nooit voldoende **parkeerruimte** zijn voor het toekomstige groeiende autobezit van de buurt, ook al kan er inpandig of op eigen terrein geparkeerd worden. Zij pleit voor een stedenbouwkundige verkenning met betrekking tot het parkeren waarbij het gehele gebied betrokken wordt.
5. In het plan is sprake van de mogelijkheid van **short stay**. De mensen die hier gebruik van maken, zullen geen binding met de buurt opbouwen en zich derhalve ook niet inzetten voor de leefbaarheid van de buurt. In een buurt waar mensen toch al weinig betrokken zijn op elkaar en hun omgeving hetgeen er niet op vooruit zal gaan gezien de massaliteit van de bouwplannen, zal de short stay functie eerder een negatieve dan een positieve bijdrage zijn aan de leefbaarheid en de sociale cohesie van de buurt. Adressant verzoekt de raad van het stadsdeel short stay uit te sluiten voor dit gebied en dit voor te leggen ter goedkeuring aan het college van B & W van Amsterdam.
6. Adressant vraagt zich af hoeveel **voorzieningen** er zijn voor deze hoeveelheid mensen in de verschillende leeftijdscategorieën. Zij denkt dan aan bijvoorbeeld een bibliotheek, speelruimte voor kinderen, groenvoorziening, etc.
7. Ten aanzien van het August Allebéplein Blok 1 vindt adressant het plan van huisvesting voor jongeren met een baan, waarbij het gaat om het integreren van wonen, werken, leren en leven best sympathiek. Zij vindt echter het aantal jongeren geconcentreerd op één plek veel te massaal. Zij vraagt zich af wat dit betekent voor de sociale cohesie, de leefbaarheid en de beheersbaarheid. Het is volgens adressant vragen om problemen. Ook is het adressant niet duidelijk hoe men de **integratie** bij de jongeren denkt te kunnen bereiken/afdwingen.
8. Evenmin is het duidelijk hoe men de huurders kan dwingen om te **vertrekken als zij 30 jaar** oud zijn.

Antwoord stadsdeel

1. Algemeen

Er zijn voor het gebied Overtoomse Veld inderdaad diverse plannen in ontwikkeling. Ook zijn er een aantal plannen die zijn uitgesteld dan wel niet meer worden gerealiseerd. Ieder plan wordt, anders dan adressant van mening is, afzonderlijk beoordeeld en voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

In het antwoord van het stadsdeel wordt alleen ingegaan op de door adressant aangegeven punten die relevant zijn voor het bestemmingsplan August Allebéplein, Blok 1. Voor de beantwoording van de punten ten aanzien van de Metrostationslocatie Overtoomse Veld wordt verwezen naar de nota van beantwoording zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Metrostationslocatie Overtoomse Veld.

2. Leefbaarheid

De stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving en de geldende beleidskaders hebben als uitgangspunt gediend voor het bestemmingsplan. In de Structuurvisie Amsterdam 2040 zijn faseringsbeelden tot 2040 opgenomen. In het faseringsbeeld tot 2020 is dit deel van Nieuw-West aangewezen als stedelijk vernieuwingsgebied en is het gebied benoemd als 'uitrol van het centrumgebied'. Het hoogstedelijke centrumgebied van Amsterdam wordt steeds intensiever gebruikt en breidt zich uit, zelfs over de ringweg A10. De uitrol van het centrumgebied manifesteert zich het sterkst via het grote aantal extra woningen, die zullen worden gebouwd in wijken die nu nog als 'tuinstedelijk' of als monofunctioneel werkgebied te boek staan, maar in de nabije toekomst tot het (hoog)stedelijk centrumgebied gaan behoren. Hieronder valt ook de wijk Overtoomse Veld. Het realiseren van een bouwplan betekent zeker een plaatselijke verdichting. Door verdichting met een variatie aan functies nemen de levendigheid en de sociale controle juist toe.

Naar de mening van het stadsdeel hoeft verdichting niet te betekenen dat de leefbaarheid geschaad wordt. Ook in een gebied met een groot aantal inwoners kan toch sprake zijn van een prima leefmilieu. Alles staat of valt met de houding van de bewoners. De ontwikkelaar van Blok 1 werkt met een beheerconcept waarin wordt gestuurd op optimaal woongenot voor de individuele bewoner en overlast en/of ongewenst gedrag voor de overige bewoners en omgeving achterwege blijft.

3. Verkeersaantrekkende werking

Het nieuwe bestemmingsplan gaat uit van de realisering van wooneenheden en enkele niet-woonfuncties. Het huidige bestemmingsplan Overtoomse Veld maakt op de locatie van Blok 1 August Allebéplein ook al wonen mogelijk. Er is voor deze locatie dus geen wijziging in de bestemming, die is in het huidige bestemmingsplan Overtoomse Veld "Gemengd-7" en wordt in het nieuwe bestemmingsplan Blok 1 August Allebéplein "Gemengd". Anders dan adressant stelt, leidt het voorliggende plan dus niet of nauwelijks tot nieuwe emissies of een toename van de verkeersaantrekkende werking omdat de bestemming van de gronden niet gewijzigd wordt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

4. Parkeerruimte

In het gebouw wordt een kleinschalige parkeervoorziening voor auto's gerealiseerd. Het is niet mogelijk voor de bewoners een parkeervergunning op straat aan te vragen. Voor fietsen en scooters wordt een parkeervoorziening in het gebouw opgenomen. Het bouwplan zorgt dus voor geen extra parkeerdruk in het gebied.

5. Short stay

Het nieuwe beleid van de gemeente Amsterdam ten aanzien van short stay is in november

2012 ingegaan. Het geeft de stadsdelen weinig ruimte om zelf beleid ten aanzien van short stay te voeren. De enige mogelijkheid is dat de raad van het stadsdeel een besluit neemt om short stay uit te sluiten voor dit gebied en dit voor te leggen ter goedkeuring aan het college van B & W van Amsterdam.

Aangezien het huidige bestemmingsplan Overtoomse Veld short stay in dit gebied toestaat acht het stadsdeel het niet gewenst om op het verzoek van adressant om short stay uit te sluiten in het bestemmingsplan in te gaan.

6. Voorzieningen

Het plan is voorzien van een centraal atrium dat, waar mogelijk, groen wordt ingericht. Op korte afstand is het Rembrandtpark gelegen, een groenvoorziening voor de gehele wijk.

Verder is voorzien in een restaurantfunctie in het gebouw.

Het stadsdeel Nieuw-West heeft bibliotheken in alle wijken van het stadsdeel: Slotermeer, Geuzenveld, Osdorp en Slotervaart. Voor de bewoners van Blok 1 is de bibliotheek aan de Pieter Calandlaan 87b de dichtstbijzijnde bibliotheek.

7. Integratie

In het gebouw komen appartementen voor voornamelijk werkende jongeren tussen de 18 en 30 jaar met een opleiding tot en met MBO-niveau. Daarnaast zal minimaal 20 en maximaal 30% van de appartementen ter beschikking worden gesteld aan werkende jongeren vanaf 23 jaar met een opleiding op HBO- of WO-niveau. Op deze wijze wil de initiatiefnemer een heterogene balans in de bewonersgroep aanbrengen. De appartementen zijn weliswaar gelijksoortig maar er is wel differentiatie in de bewoners

In het gebouw zullen twee inwonende huismeesters/bewonerscoaches permanent aanwezig zijn. Deze medewerkers zullen een grote rol hebben in de handhaving en preventie van onwenselijk gedrag. Alle bewoners worden via het atrium naar binnengeleid en op die locatie is een receptie die 24 uur per dag en zeven dagen per week bemand is. Tevens zullen in de weekenden de recepties door beveiligingsmedewerkers bemand zijn.

De initiatiefnemer wil sturen op leefbaarheid, netheid en orde in en rond het gebouw. Op die manier wil men een omgeving en atmosfeer creëren waar optimaal woongenot voor de individuele bewoner behaald wordt en overlast en/of ongewenst gedrag voor de overige bewoners en omgeving achterwege blijft.

Daarnaast hanteert de initiatiefnemer een selectieprocedure voor het toekennen van de appartementen waarin o.a. aan de orde komen: het bezitten van een baan, de continuïteit van de werkzaamheden en de motivatie van de kandidaat-bewoners.

Door bovengenoemde selectie van de bewoners en de inzet van huismeesters/bewonerscoaches verwacht men een goede integratie van de bewoners in de bestaande wijkstructuur en een positieve bijdrage aan de leefbaarheid in de buurt.

8. Vertrek bij bereiken 30-jarige leeftijd

Een bestemmingsplan legt de bestemming van de gronden vast maar is geen instrument voor huurovereenkomsten.

In Nieuw-West komt de eerste jongerenhuisvesting volgens het verhuur concept van Change=. Momenteel wordt nog gewerkt aan dit concept. Duidelijk is dat de huurovereenkomsten zullen moeten voldoen aan de landelijke huurregelgeving.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Adressant 3

Samenvatting zienswijze

De huizen in Blok 1 zijn bedoeld voor, en hierbij citeert de adressant uit de informatiebrief van het stadsdeel “jongeren die een succesvolle start **hebben** gemaakt in de arbeidsmarkt.”

Waarom wordt er niet in de werkloze jongeren in Nieuw-West geïnvesteerd? Met name onder de zogenaamde allochtonen in de jeugdwerkloosheid hoog. Waarom is er geen betaalbare sociale woningbouw voor minima en werklozen?

Tijdens de informatiebijeenkomst op 17 december 2013 over Blok 1 werd duidelijk dat de verhouding 30% sociale woningbouw en 70% markt woning gehandhaafd blijft, terwijl de wachtlijsten voor sociale huurwoningen enorm zijn. Adressant vraagt of de plannen wel in overeenstemming zijn met het Uitwerkingsplan Openbare Ruimte 2005 Overtoomse Veld, waarin is vastgesteld dat er gewerkt wordt naar een ‘plezierige, leefbare buurt.’

Antwoord stadsdeel

Een bestemmingsplan legt de bestemming van de gronden vast maar is niet het geëigende middel om woningen toe te wijzen. Het vigerende bestemmingsplan Overtoomse Veld geeft de gronden de bestemming “Gemengd-7”. Op grond van de bestemmingsomschrijving zijn daarbij toegestaan: wonen, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, kantoren, bedrijven, horeca van categorie 1, aan-huis-verbonden beroepen, short stay, bergingen, verkeersareaal en parkeren.

Ook het nieuwe bestemmingsplan August Allebéplein Blok1 geeft de gronden de bestemming “Gemengd”. Op grond van de bestemmingsomschrijving zijn daarbij toegestaan: wonen, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, kantoren, bedrijven, horeca van categorie 1 en 2, aan-huis-verbonden beroepen, short stay, bergingen, verkeersareaal, al dan niet gemeenschappelijke tuinen en parkeren. De bestemming van de gronden wijzigt derhalve nauwelijks met het nieuwe bestemmingsplan.

In het Programakkoord 2010 – 2014 van de gemeente Amsterdam is ingezet om 2.500 woningen voor jongeren te realiseren. Met de realisatie van Blok 1 worden er in Nieuw-West 500 woningen voor jongeren toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Er komen dus extra kansen voor jongeren om zelfstandige woonruimte te vinden.

Omdat het maandhuurbedrag onder de liberalisatiegrens van € 681,- ligt, zijn de regels voor woningtoewijzing van toepassing. Aangezien het gaat om particuliere verhuur, kan de verhuurder aanvullende eisen stellen aan een huurder. Bij Blok 1 heeft de verhuurder de eis gesteld dat de huurder beschikt over een inkomen en dus een baan heeft. Zoals hierboven reeds gesteld, heeft het bestemmingsplan hier geen invloed op.

Per saldo zal de wachtlijst voor sociale huurwoningen door de bouw van Blok 1 korter worden. Op deze manier tracht het stadsdeel ook de woningnood voor minima en werklozen positief te beïnvloeden.

Na de vaststelling van het Uitwerkingsplan Openbare Ruimte 2005 Overtoomse Veld is door de gemeente Amsterdam op 17 februari 2011 de Structuurvisie Amsterdam 2040 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn faseringsbeelden tot 2040 opgenomen, In het faseringsbeeld tot 2020 is dit deel van Nieuw-West aangewezen als stedelijk

vernieuwingsgebied. In de Structuurvisie is aangegeven dat voor de uitrol van het centrum wordt gestreefd naar het verdichten van het bestaande stedelijke gebied met woningen. Het project waarbij in het bestaande stedelijke gebied nieuwe wooneenheden worden gebouwd is onderdeel van de stedelijke vernieuwing en past daarmee in de kaders van de Structuurvisie. Overigens is het stadsdeel van mening dat dit project nog steeds in overeenstemming is met het Uitwerkingsplan Openbare Ruimte 2005 Overtoomse Veld en dat ook met dit project gewerkt wordt naar een plezierige, leefbare buurt.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.