

## Technische vragen commissie Ruimte en Gebiedsontwikkeling 16 mei 2023

Agendapunt/onderwerp:	Fractie:	Antwoord:
Richtlijnen werkstad OverAmstel		
1	De normen worden nu aangepast. In hoeverre sluit deze aanpassing aan op de behoefte op de woningmarkt? Kunt u dat onderbouwen?	<p>VVD</p> <p>De nieuwe afmetingen komen vooral voort uit het voornemen van het Rijk om het puntenstelsel ook te laten gelden voor de middenhuur. Daarnaast zijn ze gebaseerd op advies van corporaties en diverse rapporten.</p> <p>Net als in de vorige Richtlijnen is een balans gezocht tussen de wens vanuit woningzoekenden om ruime, betaalbare woningen, financiële haalbaarheid en het karakter van de Werkstad. Het woonbeleid wordt dit jaar aangepast, indien hieruit andere inzichten volgen kunnen deze nog worden verwerkt voor de vaststelling van de Richtlijnen.</p>
2	Wat zijn de actuele inzichten over de behoefte aan sociale huurwoningen? Voor welke doelgroepen moet er gebouwd worden? Welk aandeel moet er voor gezinnen zijn? Hoe wordt daar met deze normen op geanticipeerd?	<p>VVD</p> <p>De behoefte aan alle soorten sociale huurwoningen blijft onverminderd groot, zowel in Ouder-Amstel als de regio. Met deze verdeling kan voorzien worden in woningen voor diverse doelgroepen: studenten, 1/2-persoonshuishoudens, ouderen en kleine gezinnen.</p> <p>In de sociale huur is het aandeel dat geschikt is voor gezinnen (3-kamers) 30%, in het middensegment 60%.</p> <p>Overigens blijken ook ouderen vaak behoefte te hebben aan een 3e kamer. Deze woningen kunnen daarmee ook ingezet worden om bewoners van eengezinswoningen te laten doorstromen, zodat deze vrijkomen voor gezinnen.</p> <p>Gezien de ligging en het karakter van de Werkstad en de relatief hoge dichtheid is deze minder geschikt voor grotere gezinnen. Daarom worden er, net als in de vorige versie, geen grote sociale huurwoningen met 4 of 5 kamers geëist.</p>
3	Pagina 5 Hoe wordt invulling gegeven aan de Conclusies van de actualisatie Richtlijnen en welke kosten zijn hieraan voor de gemeente verbonden?	<p>OAA</p> <p>Per conclusie is de opvolgende actie anders.</p> <p>Om vestiging van nieuwe bedrijven met te veel hinder te voorkomen is het nodig dat het bestemmingsplan op dit punt wordt aangepast. Dit kan worden meegenomen bij het opstellen van het omgevingsplan (vanaf 1 januari zijn alle bestemmingsplannen samen het nieuwe tijdelijke omgevingsplan, dit gaat vervolgens vervangen worden door een nieuw omgevingsplan).</p> <p>De kosten voor het actualiseren van het beleid zijn plankosten. Deze worden verhaald op initiatiefnemers via de te sluiten overeenkomsten.</p>
4	In de nieuwe richtlijnen staan veranderingen van percentages voor het min aantal woningen in in de verschillende segmenten. Dit was hiervoor minimaal BVO. Betekent dit in de praktijk dat er meer sociale huurwoningen zullen komen?	<p>GL</p> <p>Dit hangt ervan af hoe groot de vrij sectorwoningen zijn die worden gerealiseerd. Dit is aan de ontwikkelaar en verschilt per project.</p> <p>In de nu lopende projecten zijn de vrijesectorwoningen gemiddeld ongeveer even groot als de middeldure- en sociale huurwoningen.</p>

			Daarmee is de verdeling tussen m2 BVO of aantallen ongeveer gelijk.
5	Wat betreft aanpassing 2: Wordt er op nog meer manieren rekening gehouden met mogelijk toekomstig wonen in Werkstad Zuid naast verlaging van de maximale categorie bedrijven? Denk hierbij aan leefbaarheid en voorzieningen.	GL	<p>Nee, nog niet. Op dit moment is wonen in Werkstad Zuid niet mogelijk. Ook met het niet meer toestaan van categorie 3.2 bedrijven is wonen niet direct mogelijk. Het is wel een eerste kleine stap om dit proces in gang te zetten.</p> <p>Op andere vlakken wordt nog geen rekening gehouden met extra woningen in Werkstad Zuid. Mocht hiertoe daadwerkelijk worden besloten dan zal uiteraard ook rekening gehouden worden met de consequentie voor openbare ruimte, voorzieningen, verkeer, etc.</p>
6	Waaruit blijkt dan er minder voorzieningen nodig zullen zijn en dat Duivendrecht en Amsterdam hier voldoende in zullen kunnen voorzien.	GL	Gezien de scholen die gebouwd zullen worden in Weespertrekvaart (Amsterdamse deel), in Entrada en DNK is dat voldoende voor het aantal woningen (en verwachting gezinnen) dat in de Werkstad zal worden toegevoegd. Daarnaast wordt nu een onderzoek naar voorzieningen uitgevoerd. Op dit moment is nog niet zeker te zeggen of er minder dan 7% nodig is, dat blijkt straks uit het onderzoek. Echter merken we in de praktijk wel dat 7% per ontwikkeling veel is. Mocht het zo zijn dat er minder dan 7% per ontwikkeling nodig zal zijn, dan is het voorstel deze meters in te vullen voor woningbouw.
7	In de visualisaties bij de richtlijnen zijn wel bomen langs wegen te zien, maar vrijwel geen parken of andere plekken om te recreëren of voor natuur. Klopt dit en zo ja: op welke manier kunnen we hier in deze omgeving meer ruimte aan geven?		Tijdens de commissie van 16 mei zal ook een toelichting gegeven worden op de openbare ruimte bij de Van der Madeweg en de openbare ruimte in Weespertrekvaart. Daarnaast is er in de Werkstad weinig ruimte voor groen omdat alle grond is uitgegeven. In de omgeving is de Amstelscheg waar bewoners naartoe kunnen en in DNK komt een groot stadspark.
8	Op pagina 31 van de richtlijnen staat "Er is ruimte voor maximaal 60.000 m2 extra kantoren in Werkstad Noord en Zuid samen" Is er wel echt vraag naar zoveel nieuwe kantoorruimte?	GL	Deze maximale toevoeging is hetzelfde gebleven als in de oude Richtlijnen. De mix met verschillende programma's is het belangrijkste voor een leefbaar gebied. Volgens de provincie blijft er op termijn een vraag naar kantoren bestaan.
9	In de richtlijnen op de afbeelding rechtsonder op bladzijde 11 lijkt het alsof een deel van Duivendrecht, in de buurt van station Duivendrecht, binnen het 70m hoogte bebouwing-gebied ligt. Klopt dat?	GL	De afbeelding (en de tekst daarboven) laat zien waar hoogbouwclusters kunnen worden toegestaan en tot hoe hoog deze dan maximaal mogen zijn. Te zien is dat de torens in Amsterdam ten noorden en zuiden hoger mogen worden. In de Werkstad en in DNK mogen hoogte accenten tussen 50 en maximaal 70 meter (excl. installaties) worden gebouwd. Uiteraard zijn niet overal torens van 70 meter gewenst. Op blz. 23 staat dit verder gespecificeerd.
10	In de richtlijnen staat "De Duivendrechtse vaart kan zich ontwikkelen tot de plek om te verblijven, fitnesssen, wandelen en roeien." en " De oevers van de Duivendrechtsevaart zijn nog niet overal openbaar. Bij planontwikkeling wordt deze gefaseerd publiek gemaakt."	GL	Op blz. 49 in de Richtlijnen is een globale inrichting van Werkstad Zuid te zien waarbij de koppen van de vaart als verblijfsplek zijn ingericht. Daaromheen is groen toegevoegd. Dit is een globale inrichting. Voorlopig liggen de woonboten nog op deze plekken. Op termijn zal gekeken worden hoe dit precies ingericht zal worden, waarbij de wens is deze zoveel mogelijk te vergroenen.

	In de visualisaties is geen groen te zien langs de Duivendrechtse vaart. Klopt dit of is het plan wel om langs de Duivendrechtse vaart groen te ontwikkelen?		
11	In de richtlijnen staat op pagina 16 "Om dit tot een aangenaam verblijfsgebied te maken waar je prettig woont en werkt moet er veel gebeuren. De transitie van bedrijventerrein naar Werkstad vraagt om een duurzame kwaliteitsslag." maar tegelijk ook: "sommige eigenaren willen direct aan de slag, anderen zitten prima en denken niet aan verandering." Op pagina 17 staat "Duurzame mobiliteit is het uitgangspunt; ieder bedrijf wordt gevraagd hierop een visie te ontwikkelen. Heeft de gemeente mogelijkheden om er, ondanks mogelijk onwillende bedrijfseigenaren, toch voor te zorgen dat ook zij veranderingen doorvoeren en er daarmee een duurzame kwaliteitsslag wordt geslagen?"	GL	Indien een eigenaar niet wil ontwikkelen of verbouwen kunnen we op dit moment niemand verplichten dit wel te doen. Indien een eigenaar zich meldt om wel te ontwikkelen is het uiteraard noodzakelijk om ook rekening te houden met duurzaamheid. Ten aanzien van vervoer zijn er mogelijkheden via het parkeerbeleid (hoger tarief, beperking vergunningen) om het autoverkeer te verduurzamen. Samen met Amsterdam werken we aan verbetering van de openbare ruimte voor voetgangers en fietsers, en de verbetering van metrostation OverAmstel.
12	In de richtlijnen staat op pagina 17: "De stations kunnen veel beter worden benut door op loopafstand van de stations te verdichten" Wat wordt hierbij met "verdichten" bedoeld?	GL	Met "verdichten" wordt het realiseren van meer/hogere bebouwing op hetzelfde oppervlak bedoeld.