

## Nota van Beantwoording – Stedenbouwkundige visie Wenckebachweg Zuid

Input na participatieronde **2023 (juli/augustus)** per eigenaar

Juli/augustus 2023	
<p><b>Aandachtspunt</b></p> <p><u>Bedrijfsvoering tijdens herontwikkeling.</u>            Onze primaire zorg betreft de bedrijfsvoering van het bedrijf gedurende de herontwikkeling vanwege onder meer geluid en trillingen ten gevolge van omvangrijke bouwwerkzaamheden en beperkingen in de bereikbaarheid. In uw mail geeft U aan dat de bedrijfsvoering tijdens de herontwikkeling door moet kunnen gaan. Ook in het eerdere gesprek met een ambtelijke delegatie is dit als uitgangspunt besproken. Uw aandacht voor het belang hiervan is een goede zaak. Ik neem aan dat ter borging van dit uitgangspunt nog een bestuurlijke bevestiging volgt (mede in verband met de disclaimer in uw mailcorrespondentie). Ter verdere verankering zou een nadrukkelijke opname van dit uitgangspunt in de Richtlijnen voor ontwikkeling een goede plek zijn.</p>	<p><b>Onderbouwing</b></p> <p>Zie ook bijlage 1: De nieuwe ontwikkelingen mogen de huidige bedrijfsvoering op andere kavels niet in de weg staan en overlast tijdens de bouwwerkzaamheden dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Dit uitgangspunt is opgenomen in de Stedenbouwkundige visie en zal daarmee vastgesteld worden.</p>
<p><u>Toedeling ontwikkelmogelijkheden in stedenbouwkundige visie.</u>            In de visie zoals die thans voorligt worden de ontwikkelmogelijkheden per kavel zeer verschillend voorgesteld. Kavel A krijgt de mogelijkheid 25.000 m2 te realiseren (ca. 33 %) van de in totaal te realiseren 75.000 m2; terwijl het percentage grondoppervlak aanmerkelijk minder is. De ratio voor deze bevoordeling is niet kenbaar vanuit de achterliggende documenten. Bij het eerste gesprek in 2019 met onze onderneming was deze bevoordeling ook al uitgangspunt in de toenmalige visie. De stedenbouwkundige visie leek er vooral op gericht de ontwikkeling van kavel A voor de betreffende partij te faciliteren. Hetgeen door de reductie van de maximaal te realiseren m2's (van 90.000 m2 naar 75.000 m2) zonder dat kavel A inlevert, bevestigd lijkt te worden. Uit oogpunt van een level playing field kunnen daar vraagtekens bij geplaatst worden. Wij verzoeken U dan ook tot een meer evenwichtige toedeling van de te realiseren m2's over te gaan.            Het argument dat er geen ontwikkelplannen zijn bij de overige eigenaren gaat in zijn algemeenheid niet op. Onze eigenaar heeft in het gesprek in 2019 aangegeven</p>	<p>In de vastgestelde Richtlijnen voor Ontwikkeling, uit 2019, is een gewenst programma van 95.000 m2 voor dit gebied berekend. Met de hoge dichtheid en smalle straten is de afgelopen jaren gebleken dat dit aantal meters te hoog is om een goed leefgebied te creëren.            In de voorliggende visie is het maximaal aantal m2 verlaagd. Dat is gedaan vanuit stedenbouwkundige uitgangspunten en een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt nader toegelicht in de visie. Het 'gelijk' verdelen van het bouwvolume over de kavels is hierdoor helaas niet mogelijk. Omdat in het binnengebied (C kavels) de kavels kleiner zijn en er minder hoog gebouwd kan worden, gelden hier een aantal andere voorwaarden, om toekomstige ontwikkelingen te vergemakkelijken. Zo geldt hier geen verplichte 'mix' van functies en mag bezoekersparkeren voor woningen op straat worden opgelost.            Met een bouwhoogte van 18 meter (huidig 10 meter) is het mogelijk om nog extra lagen op de bebouwing te plaatsen.</p>

<p>belangstelling te hebben voor het toevoegen van kantoorruimte aan het huidige gebouw.</p>	
<p><u>Indeling stedenbouwkundige visie.</u> Op kavel A wordt een gebouw met torens van 70 en 50 meter hoogte toegestaan. Ook aan de snelwegzijde wordt hoogbouw toegestaan. In het middengedeelte van het gebied zijn merendeels bouwhoogtes van slechts 18 meter of zelfs 11 meter toegestaan. Toetreding van lichtinval raakt daardoor ernstig verstoord. Daarnaast dient zorgvuldig onderzocht te worden wat de effecten zijn van de geprojecteerde bebouwing op het veroorzaken van windoverlast.</p>	<p>De voorliggende visie betreft een concretere uitwerking van de vastgestelde Richtlijnen voor ontwikkeling. Daarbij is het totale bouwvolume verlaagd, mede vanwege de aspecten die u noemt. Voor het gehele middengebied geldt de basishoogte vanuit de vastgestelde Ruimtelijke Richtlijnen, van 18 meter. Hoogteaccenten zijn hier niet gewenst, vanwege de kleine kavels en beperkte ruimte. We denken dat we met deze visie een goed stedenbouwkundig uitgangspunt hebben voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Per ontwikkeling zal nader onderzoek plaatsvinden naar de genoemde aspecten ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning.</p>
<p>In het plan is een voorstel voor een toekomstige kaveldeling opgenomen. Daarbij wordt voor wat betreft het middengebied, in ieder geval niet voor het kavel van de eigenaar rekening gehouden met de bestaande bebouwing. Ook de geprojecteerde watergang lijkt daar geen rekening mee te houden. Compensatie met grond waarop slechts 11 meter in de hoogte gebouwd mag worden, en in combinatie met de beperkte bezonning, is in de huidige stand van de visie niet aantrekkelijk.</p>	<p>De ingetekende watergang kan alleen worden gemaakt indien meerdere kavels ontwikkelen. Voor de kavels in het middengebied is in de voorliggende visie een maximale bouwhoogte opgenomen van 18 meter. Een aanpassing van de (formele) kavelgrenzen is alleen aan de orde wanneer deze ontwikkeld wordt. Deze aanpassing hangt samen met het extra bouwvolume en functies die hier worden gerealiseerd. Bij voortzetting van de huidige situatie, blijft de huidige, formele kavelgrens gehandhaafd. De aantrekkelijkheid van een eventuele ontwikkeling hangt sterk samen met de huidige functie en de wensen van de huidige eigenaar. Vandaar dat de visie een kavelgewijze ontwikkeling mogelijk maakt.</p>
<p>In de eerdere versie van de stedenbouwkundige visie was sprake van een parkeergarage onder het op te richten gebouw op kavel A die voor het gebied ter beschikking zou komen. Gezien de parkeerproblematiek in het gebied een aantrekkelijk perspectief. Nu het gemeenschappelijk gebruik uit de visie is verwijderd, blijft het parkeren op openbare weg en eigen terrein een belangrijk element inclusief de bereikbaarheid ervan. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de geprojecteerde reductie van de weg bij kavels C.</p>	<p>De gemeente heeft de ambitie om verkeer terug te dringen en meer aandacht te geven aan fiets- en voetgangers. Voor de Werkstad geldt een lage parkeernorm bij nieuwe ontwikkelingen. Parkeren op straat zal minimaal beschikbaar blijven en alleen voor de bezoekers van kavels C omdat op de kleinere kavels niet al het parkeren opgelost kan worden in een parkeergarage. Parkeren dient bij nieuwe ontwikkelingen per kavel opgelost te worden. Omdat een samenwerking tussen meerdere eigenaren niet mogelijk blijkt is een gezamenlijke parkeergarage geen oplossing die op korte termijn uitgevoerd zal worden. Uiteraard juicht de gemeente het toe als eigenaren hierover in overleg treden.</p>

Juli/augustus 2023	
<b>Aandachtspunt</b>	<b>Onderbouwing</b>
<p>Voor wat betreft de financiële aantrekkelijkheid om ons over de streep te trekken is het <u>voor ons</u> belangrijk dat het wonen vwb ons perceel wel op minimaal 70% van het totaal aantal bovengrondse meters komt en dat het totaal aantal bovengrondse meters (dwz ex ondergrondse parkeergarage) op ca 25.000 minimaal komt</p> <p>Bedrijfsruimte op onze locatie zien wij eigenlijk niet zitten en zoals eerder gemeld lijkt het ons ook dat onze locatie hier niet goed geschikt voor is (brengt drukte in het hele gebied en wij kunnen tevens niet goed bedenken (behoudens een supermarkt) welke soort van bedrijfsruimte hier dan "logisch zou kunnen zijn ..)</p>	<p>Uitgangspunt voor het programma op de buitenste (grotere) kavels zijn de vastgestelde Richtlijnen voor Ontwikkeling Werkstad OverAmstel. Hierin is het maximaal aandeel wonen voor het gebied Wenckebachweg Zuid 80%.</p> <p>Het maximaal te realiseren bouwvolume is bepaald op basis van een groot aantal stedenbouwkundige aspecten, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Graag gaan we met eigenaren in gesprek welke ontwikkelmogelijkheden dit biedt.</p>
<p>Last but not least denken wij , dat de detaillering van de woninggroottes zoals die nu bestaat niet aansluit bij de vraag die er is in Amsterdam zuid oost (zie onze inspraak <i>reactie van destijds hieronder</i> ) :</p> <p><i>Wel is de inspraak aanleiding geweest om ook meer kleinere formaat woningen mogelijk te maken. Voor sociaal en middel dure huur worden de woninggroottes aangepast naar:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% groter dan 70 m2 GBO</li> <li>- 40% groter dan 50 m2 GBO</li> <li>-20 % groter dan 30 m2 GBO</li> <li>-10% kleine woningen met gedeelde voorzieningen</li> </ul> <p>Wij raden U als gemeente aan om met lokale woningcorporaties dan wel middels een eigen marktonderzoek de vraag uit de markt voor dit gebied en de daartoe behorende woning groottes kritisch te her evalueren. (dit zou ook kunnen gelden voor de mix 30/40/30 en daar ook wat flexibeler in te zijn)</p>	<p>In 2019 zijn de Richtlijnen voor Ontwikkeling vastgesteld door de gemeenteraad. In 2023 is gestart met de actualisatie daarvan, waar mogelijke aanpassing van de woninggroottes één van de onderwerpen is. Op verzoek van de gemeenteraad wordt eerst verder gewerkt aan beleid over maatschappelijke en commerciële functies en het woon(zorg)beleid. Hiervoor vindt overleg plaats met een groot aantal partijen, waaronder woningcorporaties.</p> <p>Naar verwachting wordt in 2024 de actualisatie van de Richtlijnen weer opgepakt. Vooralsnog zijn de huidige verdeling en woninggroottes het uitgangspunt.</p>

Juli/augustus 2023	
<b>Aandachtspunt</b>	<b>Onderbouwing</b>
<p>Zoals bekend is er naar onze mening, gezien de huidige randvoorwaarden, helaas geen basis voor een haalbare casus. Wel willen wij benadrukken dat wij het betreuren dat dit proces niet heeft geleid tot een ontwikkeling, en naar onze mening verre van optimaal en niet transparant is verlopen.</p>	<p>Wij snappen uw teleurstelling, zowel over het proces als het niet mogelijk zijn van het door uw voorgestelde bouwplan.</p> <p>Zoals eerder ook aangegeven is de huidige stedenbouwkundige visie gebaseerd op diverse stedenbouwkundige en kwalitatieve aspecten om te voldoen aan een goede</p>

(...)

Pas in het laatste overleg in mei van dit jaar, was er gelegenheid tot wederhoor en zijn er logische stappen gemaakt (ontwikkelen op de eigen kavel en niet op kavels van derden), echter de gepresenteerde gemeentelijke visie biedt geen gelegenheid tot een haalbare ontwikkeling op de kavel van deze eigenaar. Wij betreuren het dat wij om diverse redenen niet zijn meegenomen in het proces, wat heeft geresulteerd in de huidige stand van zaken. Mochten er in de toekomst nieuwe zienswijzen zijn die wel een haalbare ontwikkeling mogelijk maken, dan staan wij er zeker voor open om weer in gesprek te treden met de gemeente Ouder-Amstel. Wij hebben geloof in de locatie en onze visie.

ruimtelijke ordening. Mocht u hierbinnen toch mogelijkheden zien voor ontwikkeling dan gaan we daarover graag in gesprek.