

Nota van Beantwoording – Stedenbouwkundige visie Wenckebachweg Zuid

Aandachtspunten n.a.v. informatieavond met eigenaren, 7 september 2023

September 2023	
Aandachtspunt	Onderbouwing
Waarom acht de gemeente het belangrijk om water toe te voegen ten noorden van Kavel A?	Door de ontwikkeling van de Dialogue zijn gemeenten Ouder-Amstel en Amsterdam voor een groter gebied gaan kijken naar de gewenste waterhuishouding voor het gebied. Ook in combinatie met de Weespertrekvaart en water elders in het gebied. Er is veel water wat slecht met elkaar verbonden is. Door het water ten noorden van Kavel A (op termijn, indien mogelijk) te maken ontstaat er een verbinding tussen water ten westen van het gebied en ten oosten van het gebied. Hierdoor ontstaat er een verbinding wat zorgt voor een betere doorstroom, beter waterhuishouding en een robuuster systeem. Dit helpt ook om tijdens heftige regenbuien meer water te kunnen opvangen.
Met het bedrijf zitten we prima op deze plek. Op dit moment is er geen wens om te ontwikkelen of te verhuizen. Maar niets is voor altijd. Op het moment dat we in de toekomst wellicht wel willen verhuizen, is de kavel minder waard omdat op de andere kavels hoogbouw wordt toegestaan. Met deze visie beperk je de waarde van een aantal kavels, met name de C kavels. Omdat op andere plekken wel torens mogelijk zijn, zijn die eigenaren bevooroordeeld. Er is geen menselijke maat. Wij hebben nu geen wens om te ontwikkelen, maar daardoor worden we op den duur benadeeld. In de visie zitten afbeeldingen uit een studie van de bezonning. Op andere tijden dan 12.30 is er veel meer schaduwwerking. De groene gang die is getekend tussen de C kavels wordt een niet onderhouden pishoek. In het middengebied is er te weinig zonlicht, zeker als we ooit een ander programma zouden willen maken. Voorkeur om daarom de zuidelijke torens naar 35 meter terug te brengen.	Het is niet mogelijk om op alle kavels evenveel programma toe te staan. De toelichting hierover staat ook in de visie aangegeven. Aan de zuidelijke randen en langs het spoor zien we mogelijkheden voor hoogbouw. Alle gronden zijn uitgegeven in erfpacht, waardoor de extra waarde bij nieuwbouw voor een groot deel ook terug zal komen in de erfpacht. Deze opbrengsten investeert Amsterdam in de openbare ruimte. Indien er ontwikkelt zal worden tot hoogbouw, zal dat een officiële procedure volgen met voorbereiding en een bestemmingsplan (omgevingsplan). Daarbij is het ook mogelijk om bezwaar in te dienen en aanspraak te maken op planschade, indien schaduwwerking gevolgen heeft voor zonnepanelen.
Klopt het dat het gehele bestemmingsplan door de gemeente aangepast gaat worden na vaststellen van de visie?	Nee, de gemeente gaat niet het bestemmingsplan aanpassen. Als de visie is vastgesteld is het daarna aan de eigenaar om te ontwikkelen of niet. Indien gekozen wordt voor een ontwikkeling en deze niet past binnen het huidige bestemmingsplan, dient (na het sluiten van een startovereenkomst met afspraken over het proces) voor de betreffende kavel door initiatiefnemer een nieuw Omgevingsplan opgesteld te worden/danwel een aanvraag omgevingsvergunning

	om af te wijken van het bestemmingsplan. Dat is de werkwijze in heel Werkstad OverAmstel.
In een eerdere versie van de visie werd gesproken over gezamenlijke parkeergarages en over extra parkeerplaatsen voor de C kavels onder Kavel A. In deze versie van de visie is dat niet meer het geval en maakt Kavel A alleen de benodigde parkeerplaatsen voor eigen gebruik.	<p>Gezamenlijke parkeergarages zijn alleen mogelijk indien eigenaren bereid zijn om samen te werken. Tot nu toe is dat niet het geval. Op dit moment lijkt alleen Kavel A te willen ontwikkelen en is ook al een aantal jaar bezig met planvorming.</p> <p>In het ruimtelijk beleid van de gemeente dient parkeren uit het zicht op eigen terrein opgelost te worden. Voor de C kavels is in deze visie een uitzondering gemaakt omdat de kavels te klein zijn om aan alle gestelde eisen te voldoen. Parkeren voor bezoekers mag daarom in de openbare ruimte. Indien eigenaren van andere kavels in het gebied behoefte hebben aan parkeerplaatsen onder Kavel A is het aan de eigenaren om hier in overleg afspraken over te maken. Uiteraard juicht de gemeente dit toe.</p>

September 2023	
Aandachtspunt	Onderbouwing
<p>Ten noorden van Kavels C1 en C2 ligt een weg waar een auto doorheen kan. Passeren kan niet. Het is voor vrachtwagens niet mogelijk om de draai te maken. Ten noorden daarvan ligt de Bajestuin. Als daar een meter van betrokken wordt bij de weg is het voor groter vervoer gemakkelijker om de draai te maken.</p> <p>Daarnaast is de Bajestuin niet onderhouden en lopen er ratten. Het heeft een negatieve uitstraling voor klanten van ons bedrijf. De gebruikers zijn niet de gebruikers waar het in oorsprong aan is uitgegeven (Bajesdorp). De Bajestuin zou ooit ingericht zijn om doorheen te lopen en te zitten of te lunchen. Er is weleens contact geweest met iemand van de gemeente maar daar is niets aan gedaan. De gemeente Amsterdam is daarnaast eigenaar van de openbare ruimte maar ook dat wordt niet onderhouden.</p>	<p>Het nieuwe gebouw van Bajesdorp staat in de gemeente Amsterdam. De Bajestuin zelf ligt in gemeente Ouder-Amstel maar de grond is van gemeente Amsterdam en in het verleden uitgegeven aan de gebruikers van Bajestuin. Inmiddels is contact geweest met het aanspreekpunt van Bajesdorp en de tuin. De terugkoppeling daarvan is per mail aan de eigenaren van Wenckebachweg Zuid gegeven. De opmerking over de draaicirkels wordt meegenomen. Of dit uitvoerbaar is kan niet worden toegezegd aangezien de grond van gemeente Amsterdam is en uitgegeven is.</p> <p>Bij gemeenten hebben gebieden verschillende mate van onderhoud. Toegezegd wordt dat in overleg met Amsterdam het onderhoud van het gebied besproken zal worden.</p>
Klopt het dat de Kavel C3 net als de andere C kavels een maximale bebouwing heeft van 18 meter?	Ja, dat klopt.
Blijft opvallend dat na ons gesprek de hoogten van de gebouwen in stand blijven, e.e.a. is door ons geformuleerd als onwenselijk, donker en bedrukkend.	De redenen voor de hoogteaccenten op de grotere kavels aan de randen en basishoogte in het middengebied zijn omschreven in de visie. Zoals hierboven ook aangegeven gaat het daarbij om een goede ruimtelijke ordening en niet om een gelijke verdeling van programma of bouwhoogtes. Het mogelijk maken van

<p>Maakt de situatie voor ons als bestaande bouw niet prettig en zoals een andere eigenaar al aangaf worden wij min of meer gediscrimineerd door de laagbouw (in verhouding)</p> <p>Het is voor dit gebied veel wenselijker dat alles meer naar een hoogte gaat en dat betekent dat perceel A en B lager moeten worden.</p> <p>Argument dat wij toch niet willen ontwikkelen is niet relevant we hebben al diverse keren laten zien wat ons plan zou zijn, alleen wordt daar niet positief op geantwoord.</p> <p>Zelfde dat het plot langs de spoorlijn lager blijft dan de toren op plot A. We zouden graag zien dat deze hoge toren dan naar het spoor verhuisd.</p> <p>Maakt het minder somber, anders staat de toren van 70 meter precies in onze zon. We hebben niet voor niets zonnepanelen aangelegd, omdat u heeft gemeld dat het plan in de koelkast gaat.</p>	<p>hoogteaccenten tot 70 meter is tevens ook al vastgesteld in de Richtlijnen voor Ontwikkeling, vastgesteld in 2019 door de gemeenteraad.</p> <p>Uw zorgen over de hoogtes en het effect daarvan zijn voor ons nieuw en kunnen we niet rijmen met het eerder door u voorgestelde plan, om op uw kavel een toren van 70 meter te realiseren.</p> <p>Er is uitgebreid stedenbouwkundig onderzoek vooraf gegaan aan de huidige visie. Hierbij zijn aspecten als ruimtelijkheid en voldoende (dag)licht meegenomen en juist ook aanleiding geweest om het programma en maximale hoogtes op sommige punten terug te brengen.</p> <p>Een eventueel effect van nieuwbouw op de bezonning van zonnepanelen zal nader onderzocht moeten worden bij de planologische procedure om af te mogen wijken van het bestemmingsplan. Op basis daarvan maakt de gemeenteraad de belangenafweging. Indien de raad hierbij kiest om de nieuwbouw mogelijk te maken, kan, na onherroepelijk worden van het nieuwe omgevingsplan of omgevingsvergunning, een verzoek tot vergoeding van planschade worden ingediend.</p>
---	---

September 2023	
<p>Aandachtspunt</p> <p>Met het bedrijf zitten we goed in dit gebied. We hebben geen belang bij ontwikkelen en willen niet verhuizen. Belangrijk is dat het gebied beheerd en onderhouden wordt en dat het bedrijf goed bereikbaar is en blijft.</p> <p>De bomen naast het bedrijf, aan de andere kant van de weg, zijn te hoog en komen tegen de gevel aan.</p>	<p>Onderbouwing</p> <p>Het bedrijf is nu goed bereikbaar. Tijdens eventuele werkzaamheden in de toekomst vanwege ontwikkelingen van kavels, dienen alle bedrijven ook goed bereikbaar te blijven en dient bedrijfsvoering door te kunnen gaan. Met ontwikkelende partijen moeten daar goede afspraken over worden gemaakt in de toekomst.</p> <p>De bomen staan binnen de gemeente Amsterdam en horen bij het Bajesdorp. Gemeente Ouder-Amstel zal in overleg met de gemeente Amsterdam het verzoek doen om hiernaar te kijken.</p>