

## Nota van Beantwoording – Stedenbouwkundige visie Wenckebachweg Zuid

Aandachtspunten n.a.v. participatieronde 2021 per eigenaar

2021		
Aandachtspunt	Verwerkt in visie?	Onderbouwing
Er zijn vraagtekens bij de logica van het relatief hoge % bedrijfsruimte op de kavel in verband met de mogelijk relatief hoge verkeersdruk in de gehele rondweg van het plangebied.	Ja	In de visie worden geen nadere voorwaarden (meer) gesteld aan de verdeling van het programma. Voor de grotere kavels, waaronder die van de betreffende eigenaar, gelden de vastgestelde Richtlijnen voor Ontwikkeling en beleid van de gemeente. Voor de kleinere kavels is de mix van functies niet verplicht, omdat dit een rendabele ontwikkeling in de weg kan staan. Voor de Werkstad geldt een lage parkeernorm en conform de Richtlijnen moet parkeren op eigen kavel opgelost worden. Voor de kleinere kavels (C) wordt deze eis losgelaten en mag bezoekersparkeren op straat worden toegestaan.
Bereikbaarheid naar de locatie, normaal en zo nu en dan vrachtverkeer.	Ja	Kavels blijven bereikbaar in huidige en nieuwe situaties, ook voor vrachtverkeer. De straten zijn in voorliggende visie verbreed ten opzichte van huidige situatie en het eerdere plan.
Verdeling functies per kavel. Dat het percentage wonen laag is op hun kavel (47% van het geheel) leek geen probleem.	Ja	Zie hierboven, dit percentage wonen is vervallen.
De verdeling van het overige programma, op dit moment 50% kantoor en 50% bedrijfsruimte, dat zou passend kunnen zijn in de opzet.	nee	Zie aanpassing in reactie 2023 en nieuwe versie visie
Blijven zitten is misschien moeilijk, maar tegelijk is verhuizen ook lastig want kostbare exercitie.	n.v.t.	Keuze is aan elke eigenaar. Ontwikkelen of verhuizen is geen verplichting. De visie gaat ervan uit dat de huidige, toegestane bedrijfsvoering in het gebied voortgezet kan worden.
De grote hal is en blijft nodig voor voorraad en assemblage.	n.v.t.	Zie hierboven.
Bedrijfsvoering tijdens de herontwikkeling moet mogelijk blijven.	Ja	De visie gaat ervan uit dat de huidige, toegestane bedrijfsvoering in het gebied voortgezet kan worden.
Erfpachtindicaties nodig voor de financiële haalbaarheid en planning.	n.v.t.	Hiervoor is overleg nodig tussen eigenaar en de gemeente Amsterdam. De gemeente Ouder-Amstel speelt daarbij geen rol.

Slimme oplossing is nodig om tijdens herontwikkeling in bedrijf te kunnen blijven.	n.v.t.	Is onderdeel van de planvorming per kavel vanuit ontwikkelaar/eigenaar en eigen verantwoordelijkheid. Ontwikkeling van buurkavels mag geen belemmering opleveren voor bedrijfsvoering van bestaande kavels
Combineren van bedrijfsruimte (hal) en kantoor is mogelijk	n.v.t.	Initiatief voor ontwikkeling ligt bij eigenaar
Andere aanrijroute voor de huidige bedrijfshal is niet mogelijk		In de visie blijft bedrijfsvoering en aanrijroute hetzelfde.

2021		
Aandachtspunt	Verwerkt in visie?	Onderbouwing
De eigenaar geeft aan een eigen ontwikkelaar te hebben met een eigen plan en zijn daarmee ook bij Gemeente geweest. Daar is volgens hen geen 'ja' en geen 'nee' tegen gezegd. Hun plan komt niet overeen met deze Stedenbouwkundige visie.	Nee	In het plan is op de kavel een woontoren van 70 meter hoog ingetekend. Stedenbouwkundig is dit niet gewenst en is alleen aan de randen hogere bebouwing mogelijk. Op de kavels in het middengebied, waar deze kavel onder valt, geldt een maximale hoogte van 18meter. De gemeente gaat graag in overleg met de eigenaar en ontwikkelaar om te kijken wat er binnen de visie mogelijk is.
De straat aan de noordzijde van kavels C worden in de visie verbreed. Dit gaat niet ten koste van de bebouwing van de noordelijke kavels, maar die grond is wel in erfpacht uitgegeven.	Ja	Dat klopt. Bij herontwikkeling en toevoeging van programma dient ook de openbare ruimte te worden aangepast. Deze is nu op sommige punten zeer krap. De visie is gemaakt om een toekomstperspectief te bieden indien kavels worden ontwikkelt. Ontwikkeling is een keuze per eigenaar per kavel. Indien de eigenaar kiest voor ontwikkeling zal in overleg bekeken worden of en hoe dit ingericht en opgelost kan worden.
Gemeente Ouder-Amstel geeft aan dat de situatie van de eigenaar kan blijven zoals deze nu is.	Ja	Uitgangspunt is dat alle huidige bedrijfsactiviteiten door kunnen gaan. Ook als losse kavels ontwikkelt worden. Verhuizen of ontwikkelen is geen verplichting en de gemeente gaat/kan niemand uitkopen.

2021		
Aandachtspunt	Verwerkt in visie?	Onderbouwing
Eigenaar wil blijven op deze plek, want er is net aanzienlijk geïnvesteerd aan de binnenzijde (vooral in het maken van trillings- en geluidvrije ruimten). Beoordelen of bestaande gebouw kan worden geïntegreerd.	Ja	Visie gaat uit van huidige bedrijfsvoering op elke kavel.

Verhuizen is geen optie; nieuwe schil wel	n.v.t.	Aanpassingen aan gebouw is keuze en verantwoordelijkheid van eigenaar. Vigerend bestemmingsplan is geldend in alle gevallen en vergunningaanvragen kunnen altijd ingediend worden. Indien buiten bestemmingsplan ontwikkeling gewenst is vanuit eigenaar, gelden de Richtlijnen voor Ontwikkeling en kan een startovereenkomst aangegaan worden met de gemeente.
Bedrijfsvoering tijdens herontwikkeling moet door kunnen gaan	Ja	Dat is ook het uitgangspunt van de gemeente. Zowel in de plannen als tijdens de uitvoering dient rekening gehouden te worden met de bestaande bedrijven om overlast tot een minimum te beperken.
Geluidsoverlast is extra aandachtspunt.	Ja	Zie hierboven
Parkeren is mooie optie in dit project. Want nu ruimtegebrek en parkeerproblemen.	Nee	In eerdere versies van de stedenbouwkundige visie zat een gezamenlijke parkeergarage onder het gehele gebied. Dit is echter alleen mogelijk als meerdere kavels tegelijk worden ontwikkelt. Nu blijkt dat eigenaren niet willen samenwerken en een deel van de eigenaren niet wil ontwikkelen, blijft het bij ontwikkeling per kavel op initiatief van de eigenaar. De gemeente is faciliterend, net als in de rest van de Werkstad. Een gezamenlijke parkeergarage is daarom nu niet mogelijk. Parkeren moet per kavel opgelost worden. Indien eigenaren toch samen willen ontwikkelen zijn ook andere oplossingen mogelijk. Voor de kleinere kavels in het middengebied gelden mogelijk afwijkende parkeereisen, omdat ondergrondse garages hier waarschijnlijk lastig realiseerbaar zijn, bij ontwikkeling per kavel.
Circa 500m2 kantooruimte nu in Amstelveen en wil dit graag naar de Wenckebachweg brengen zodat alles op 1 plek zit	Ja	Dit lijkt mogelijk binnen de toegestane hoogte van 18m op deze kavel.
Wens is om er een laag op te zetten.	Zie hierboven	Zie hierboven
Als ze kunnen parkeren onder de grond kunnen ze het stukje grond in erfpacht van Amsterdam aan de oostzijde van het pand afstaan.	Ja	Parkeren wordt per eigen kavel opgelost. Indien ontwikkelt wordt op de kavel is ondergronds parkeren, wat betreft de gemeente, een goede oplossing. Voor de kavels C in het middengebied is parkeren voor bezoekers op straat toegestaan.
Aan westzijde zit ook een entree. Als die straat ook bereikbaar zou zijn voor incidenteel bereik dan is dat voldoende. Straat aan oostzijde autovrij of hof maken is mogelijk	Ja	Straat aan oostzijde van het gebouw is in de visie nu ingetekend als groen om verblijfskwaliteit aan de openbare ruimte toe te voegen. De straat ten westen blijft bereikbaar.
Funciemenging wonen en werken is misschien mogelijk. Bij bestemmingsplanwijziging: strijdigheid vergroten mag niet	Ja	Vigerende bestemmingsplan is geldend. Daarin is wonen niet toegestaan. Indien de kavel ontwikkelt wordt op initiatief van de eigenaar is wonen gewenst. Bij de kavels op het binnenterrein geldt geen verplichte 'mix' van functies en mag ook gekozen

		worden voor bijvoorbeeld 100% wonen. Een nieuw bestemmingsplan/Omgevingsplan (of afwijkingsprocedure) is dan nodig.
Deel afstoten is misschien ook mogelijk	N.v.t.	Keuze is aan eigenaar, eventueel in overleg met Amsterdam over de erfpacht.
Kantoorruimte toevoegen zou een optie kunnen zijn: plan is flexibel opgesteld.	?	Conform de Richtlijnen zijn nieuwe kantoorontwikkelingen vooral gewenst nabij OV-knooppunten. De wens is daarom om het aantal m2 kantoor in het hele gebied Weespertrekvaart, af te laten nemen. Een eventuele toevoeging van kantoorruimte als onderdeel van andere functies is wel mogelijk.
Parkeren: Er is een parkeergarage bedacht onder kavel A.	Ja	Kavel A is op dit moment de enig bekende ontwikkeling in het gebied waarvan de eigenaar overeenkomsten heeft gesloten met de gemeente. Parkeren wordt opgelost per kavel, in dit geval onder kavel A (waar nu ook huidige parkeergarage van het gebouw zit). Echter past daar alleen de parkeerbehoefte in van de ontwikkeling van de betreffende kavel.

2021		
Aandachtspunt	Verwerkt in visie?	Onderbouwing
De eigenaar zit met bedrijf al 20 jaar op deze plek en willen graag blijven zitten.	Ja	Uitgangspunt van de visie is dat de huidige bedrijfsactiviteiten voortgezet kunnen worden. Ontwikkelen of verhuizen is geen verplichting vanuit de gemeente en staat de eigenaren vrij.
Bedrijfsvoering tijdens herontwikkeling moet door kunnen gaan.	Ja	Zie bovenstaande
Het is mogelijk om de huidige situatie te handhaven. Het plan is zo opgesteld dat bestaande bedrijven kunnen blijven zitten.	Ja	Zie bovenstaande

2021		
Aandachtspunt	Verwerkt in visie?	Onderbouwing
Er zijn 220 werknemers: waarvan veel studenten maar ook veel werknemers die met de auto komen en op het parkeerterrein parkeren, deze staat nagenoeg altijd vol	Ja	Indien de kavel ontwikkelt wordt in de toekomst heeft het de voorkeur om meer groen toe te voegen in het gebied. De huidige parkeerplaats, als entree van het gebied is zeer geschikt om groen/water toe te voegen, aansluitend op de groenstructuur aan de overzijde. Totdat de eigenaar hieraan mee wil werken is huidige situatie uitgangspunt.

Wens is om te blijven zitten	Ja	Uitgangspunt van de visie is alle huidige bedrijfsactiviteiten. Ontwikkelen of verhuizen is geen verplichting vanuit de gemeente en staat de eigenaren vrij.
Zijn gewend aan bouw en overlast aangezien ze vanaf het begin zitten op de Wenckebachweg. Voorlopig hebben ze geen plannen om te gaan ontwikkelen of te verhuizen naar een andere plek.	n.v.t.	n.v.t.
Eventueel ontwikkelen bij de laatste fase is een mogelijkheid	Ja	Keuze aan eigenaar
Bedrijfsvoering/ bereikbaarheid tijdens bouw is van essentieel belang. Medewerkers, leveranciers en logistiek moet steeds onbeperkte toegang hebben tot de onderneming.	Ja	Huidige bedrijfsvoering en bereikbaarheid zal in geval van ontwikkelingen door moeten kunnen gaan.
Informatiebehoefte tijdens herontwikkeling.	n.v.t.	n.v.t.
Het (tijdelijk) verplaatsen van parkeren naar andere kavels is bespreekbaar indien passende en voldoende plaatsen ter beschikking worden gesteld op zeer korte afstand van de onderneming	n.v.t.	Op dit moment niet nodig
Verhuizing richting de panden aan het spoor kan optioneel zijn maar enkel als ze het gebouw kunnen kopen.	n.v.t.	Voor gemeente niet nodig. Keuze is aan eigenaar/eigenaren.
De bedrijfsvoering kan niet (tijdelijk) verplaatst worden. Dus tijdens de bouw zal de onderneming steeds blijven opereren op haar bestaande locatie.	Ja	Zie bovenstaande