

## **NOTULEN INSPRAAKBIJEENKOMST CONCEPT ONTWERPBESTEMMINGSPLAN WIENER**

**d.d. 16 april 2012**

Aanwezig: Dirk Jense (voorzitter), Hans van Oorspronk (projectmanager), Wicher Gielstra (stedenbouwkundige), Anya Kenter (jurist), Luitje Douma (projectsecretaris) (allen stadsdeel Centrum), Arnoud Gelauff (Arons en Gelauff architecten), Cunera Frisart (notulist) en circa 40 bewoners of anderszins betrokkenen.

---

*Het verslag van de inspraakbijeenkomst is niet letterlijk. Waar mogelijk zijn de onderwerpen gegroepeerd en zijn vragen/opmerkingen en antwoorden samengevat.  
Gearceerde tekst betreft een actiepunten.*

### **1. Opening**

Dirk Jense opent de inspraakbijeenkomst over het concept ontwerpbestemmingsplan Wiener (het bestemmingsplan), heet iedereen welkom en stelt de aanwezigen achter de tafel voor. Wie de presentielijst invult, ontvangt de notulen thuis of per e-mail.

### **2. Inleiding (Hans van Oorspronk)**

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Wiener (SPvE) was in april 2003 gereed en werd in juni 2005 vastgesteld door de stadsdeelraad van stadsdeel Centrum (het stadsdeel). In juli 2010 werd het bestemmingsplan Oostelijke Eilanden vastgesteld, dat inmiddels onherroepelijk is, waarin het plangebied Wiener (inclusief het parkeerterrein) is opgenomen met bestemming 'Wonen - uit te werken'.

Het plan, dat de Italiaanse architect Grassi voor het terrein ontwierp, bleek voor ontwikkelaar Heijmans Vastgoed financieel niet haalbaar. Heijmans besloot vervolgens om alleen op eigen grond te gaan bouwen en heeft architectenbureau Arons en Gelauff uitgenodigd een ontwerp te maken.

Om door het stadsdeel gemaakte en nog te maken plankosten bij de ontwikkelende partij te verhalen, biedt de wet aan gemeenten een aantal mogelijkheden, één daarvan is een zogeheten anterieure overeenkomst, een vrijwillige overeenkomst waarin partijen afspraken (waaronder financiële) vastleggen. In juni 2011 sloten het stadsdeel en Heijmans zo'n anterieure overeenkomst.

Het voorlopig ontwerp (VO) voor het Wienerterrein dat nu voorligt, past niet binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Oostelijke Eilanden, echter wel binnen de ideeën, die ambtelijk en bestuurlijk binnen het stadsdeel leven. Daarom is voor het gebied het postzegelbestemmingsplan Wiener opgesteld.

### **3. Presentatie concept bouwplan (Arnoud Gelauff)**

(zie bijlage)

Aan de hand van tekeningen licht architect Arnoud Gelauff het voorlopig ontwerp voor het Wienerterrein toe, dat bestaat uit:

- haaks op het water staande grondgebonden woningen, georiënteerd op het water zoals ook vroeger de oude pakhuizen dat waren, met ieder een kleine aanlegsteiger;
  - twee appartementenblokken langs de Oostenburgervoorstraat met in de plint (begane grond) en eventueel op de eerste verdieping commerciële ruimten;
- de appartementenblokken bestaan uit 5 bouwlagen met uitzondering van:

- middendeel van eerste blok (gezien van de Oostenburgergracht), dat bestaat uit 4 bouwlagen, dit ten behoeve van lichttoetreding/bezonnings achterliggende tuinen, en
- eerste deel van eerste blok, dat de kop vormt aan de Oostenburgergracht, dat bestaat uit 6 bouwlagen;
- een doorgang (3,50-6,50 m breed) tussen de appartementenblokken, die toegang geeft tot het binnenterrein en in het verlengde van de doorgang een helling naar het water. Entree tot de appartementen wordt in de doorgang gerealiseerd. Door het binnenterrein achter het eerste appartementenblok af te sluiten met een hek krijgt dit een meer privaat karakter. De rest van het binnenterrein en de helling naar het water zijn openbaar toegankelijk. De aanlegsteigers bij de woningen aan het water zijn privé;

In totaal worden circa 70 woningen gerealiseerd in de segmenten koop, sociale koop en (dure) huur. Er zitten geen sociale huurwoningen in het plan. Ten behoeve van de nieuwbouw wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd.

Voorbij het tweede appartementenblok ligt een terreintje, dat eigendom is van het stadsdeel en momenteel in gebruik als parkeerterrein. De inrichting daarvan moet nog nader worden uitgewerkt. Behoud van de bomen is uitgangspunt.

#### *Vraag/opmerking (V) en antwoord (A)*

- **Parkeren**

V Hoeveel parkeerruimte biedt de parkeergarage en wat is de relatie met parkeren op straat?

A De parkeergarage biedt voor iedere nieuwbouwwoning de mogelijkheid van een parkeerplaats, dat wil zeggen circa 70 parkeerplaatsen, waarbij de 1:1-regel wordt toegepast: toekomstige bewoners krijgen geen vergunning voor parkeren op straat. Garageplaatsen die eventueel niet worden afgenomen door de toekomstige bewoners kunnen door de ontwikkelaar beschikbaar worden gesteld aan de omgeving/bezoekers.

V In hoeverre biedt de parkeergarage ruimte om elders opgeheven of nog op te heffen parkeerruimte (zoals Eilandenboulevard) te compenseren?

A In de huidige plannen is die ruimte er niet. Mocht na eventueel onderzoek blijken, dat een extra parkeerlaag gerealiseerd zou kunnen worden die wellicht als compensatieruimte gebruikt zou kunnen worden (lees hier een forse slag om de arm, want tot een dergelijk onderzoek is tot op heden niet besloten) dan kent het bestemmingsplan een zogeheten wijzigingsbevoegdheid, die deze wijziging ten opzichte van het voorliggende plan mogelijk maakt zonder een heel nieuw bestemmingsplan te hoeven maken.

V Wat zijn de plannen voor het parkeerterrein?

A Het parkeerterrein is geen onderdeel van het bouwplan, maar behoort wel tot het plangebied van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat bouwen op dat terrein niet toe. Hoewel dit nog niet met zekerheid toegezegd kan worden, is de intentie om het terrein te betrekken bij de openbare ruimte.

V De spreker had liever gehad, dat het terrein wel bebouwd zou worden, zodat er een einde komt aan de overlast die hij nu ervaart van de openbare ruimte.

- **Commerciële ruimte**

V Hoe worden de commerciële ruimten in de Oostenburgervoorstraat ingevuld?

A Er komt geen supermarkt. Verder invulling is nog niet bekend.

V Is er ruimte voor creatieve invulling van de commerciële ruimten?

A De fysieke ruimte is er wel. Of het prijsniveau dit ook zal toelaten, is nog niet bekend.

V De bestaande bouw aan de Oostenburgergracht kijkt aan de achterzijde uit op de zijmuren van de nieuwbouw aan het water. Zijn deze zijmuren van ramen voorzien?

A Nee, dit zijn blinde muren.

V Is het mogelijk om deze muren te vergroenen?

A Een goede suggestie, maar dit wordt niet door het bestemmingsplan geregeld.

- Openbare ruimte

V Hoe gaat de bestrating/stoep er uit zien?

A Voor ingrijpende herinrichting van de openbare ruimte in de Oostenburgervoorstraat is vooralsnog geen budget beschikbaar. Na realisatie van de nieuwbouw zal de openbare ruimte uiteraard netjes worden aangestraat.

V De Oostenburgergracht maakt deel uit van de zogeheten bufferzone, de zone direct aangrenzend aan het gebied dat door Unesco is aangewezen als Werelderfgoed. Naast west/oostwaarts graag het gebied ook noord/zuidwaarts ontwikkelen.

A Ten gevolge van de ontwikkeling van Oostenburg noord zal de Oostenburgervoorstraat wellicht een andere hoedanigheid krijgen als toegang tot het gebied. Punt om rekening mee te houden, is dat het noordelijke deel van de straat geen eigendom van het stadsdeel is, maar in private handen. Het streven is uiteraard in het hele gebied kwalitatief goede openbare ruimte te realiseren.

- Diversen

V In hoeverre past het plan niet binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Oostelijke Eilanden?

A Uitwerkingsplan bestond onder andere uit appartementsblokken haaks op de Wittenburgervaart. In het huidige plan is geen sprake meer van deze appartementsblokken maar van grondgebonden woningen.

V Wat is de bedoeling met De Oesjesduiker?

A De Oesjesduiker maakt geen deel uit van het bestemmingsplangebied Wiener.

#### **4. Toelichting concept ontwerpbestemmingsplan (Wicher Gielstra)**

(zie bijlage)

Wicher Gielstra licht een aantal facetten van het bestemmingsplan nader toe.

Aangezien de oorspronkelijke route naar Oostenburg noord niet meer bestaat, wordt gezocht naar een nieuwe koppeling.

De kade wordt gekenmerkt door een enigszins amorfe vorm, waar deels pakhuizen deels hellingen op het water uitkomen.

In alle bestemmingsplannen voor de Amsterdamse binnenstad wordt voor bebouwing de bestemming *Gemengde doeleinden* gebruikt. Het bestemmingsplan Oostelijke eilanden kent daarnaast nog de bestemming *Wonen*. In het voorliggende concept-ontwerpbestemmingsplan wordt voor de bebouwing uitsluitend de bestemming *Wonen* toegepast. Wonen is op alle bouwlagen toegestaan (grondgebonden woningen en appartementen). Bedrijfsruimte is toegestaan in de bouwblokken aan de Oostenburgervoorstraat en het appartementengebouw langs het parkeerterrein op de eerste bouwlaag (begane grond) en eventueel 2<sup>e</sup> bouwlaag (eerste verdieping).

Belangrijk is, dat door middel van het bestemmingsplan de relatie met het water gegarandeerd wordt.

Aangezien het voorlopig ontwerp van Arons en Gelauff architecten, met onder andere kleinschalige bebouwing langs het water en openbare ruimte tot aan de waterkant, binnen het stadsdeel tot groot enthousiasme leidde, is naar aanleiding daarvan voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan is een zone aangegeven waar de doorgang van Oostenburgervoorstraat naar het water toe moet komen. Hiervoor (en niet voor exact intekenen) is gekozen, opdat geen nieuwe procedure gevolgd hoeft te worden mocht de doorgang in het uiteindelijke plan net een metertje meer naar links of rechts komen.

Om dezelfde reden zijn de getande randen van de woningblokken aan het water niet exact maar als vlak ingetekend.

Het SPvE staat een maximale bouwhoogte van 16 m toe. Een ontheffing maakt een accent mogelijk op de kop van de Oostenburgervoorstraat-hoek Oostenburgergracht (6 bouwlagen, 19 m). Bij de afweging voor het verlenen van de ontheffing zal de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp zwaarwegend zijn. Hierbij zijn de verhoudingen van het gevelbeeld aan de Oostenburgergracht van groot belang. Het hoogte accent dient ook door de commissie Welstand en Monumenten te worden getoetst.

## 5. Planning bestemmingsplanprocedure (Anya Kenter)

Einde week 16-2012	Notulen van de inspraakbijeenkomst worden verzonden. Desgewenst heeft men twee weken de tijd om op vermeende onjuistheden in de tekst te reageren. Voor inspraakreacties is de termijn gesloten. Vervolgens worden inspraakreacties en eventuele reacties van partijen als Waternet, Gedeputeerde Staten en de Centrale Stad verwerkt.
Eind mei 2012	Dagelijks bestuur van stadsdeel centrum (DB) stelt ontwerpbestemmingsplan vast en geeft dit vrij voor tervisielegging.
1 juni t/m 12 juli 2012	Ontwerpbestemmingsplan ligt zes weken ter visie. Wie bezwaar heeft, kan gedurende deze periode een zienswijze indienen. Zienswijzen worden van commentaar voorzien en eventueel wordt ontwerpbestemmingsplan kan naar aanleiding van zienswijzen aangepast.
Najaar 2012	Ontwerpbestemmingsplan wordt behandeld in de Commissie Bouwen en Wonen en vastgesteld door de Deelraad. Wie een zienswijze indiende, wordt geïnformeerd over de precieze datum van behandeling en vaststelling. Wie dan nog bezwaar heeft, kan tot zes weken nadat de kennisgeving van vaststelling is gepubliceerd in de stadsdeelkrant, de Staatscourant en op de website van het stadsdeel beroep aantekenen bij de Raad van State (afdeling bestuursrechtspraak).

## P A U Z E

## 6. Inspraakreactie (I), vraag (V) en antwoord (A)

### • Algemeen

- I Voor verschillende aanwezigen bleek het moeilijk c.q. onmogelijk om de digitale informatie vooraf in te zien. Men had zich beter bediend gevoeld met een via de website toegankelijk pdf-bestand van de tekst en de plankaart.
- A Sinds 2010 is het verplicht om bestemmingsplannen *digitaal* op te stellen volgens een voorgeschreven systematiek. Het stadsdeel volgt in deze wat de wet haar voorschrijft. De suggestie om pdf-bestanden op de website te plaatsen wordt voor toekomstige plannen meegenomen.
- I Er wordt kritiek geuit op het feit, dat de inspraakbijeenkomst helemaal aan het eind van de inspraakperiode plaatsvindt en daarna geen inspraakreacties meer kunnen worden ingediend.
- I Al zolang er plannen worden gemaakt voor het Wienerterrein verloopt de informatievoorziening van het stadsdeel naar de omgeving stroef.

### • Coördinatie plannen / Parkeren

- I Vereniging De Nieuwe Vaart is van mening, dat binnen het stadsdeel betere communicatie/coördinatie zou moeten plaatsvinden wanneer verschillende plannen binnen dezelfde buurt spelen, bijvoorbeeld over de gevolgen voor parkeren ten gevolge van de plannen voor de Eilandenboulevard en het Wienerterrein. Commerciële ruimten in de plint in de Oostenburgervoorstraat zullen leiden tot meer verkeer, wat haaks staat op de intentie om de Eilandenboulevard autoluwer te maken. Evenals bij de plannen voor de Eilandenboulevard ontbreekt ook bij het nu voorliggend voorstel een verkeerscirculatieplan.
- I Verzocht wordt in een groter gebied een parkeeronderzoek te doen om te bezien of behoefte is aan een extra laag in de ondergrondse parkeergarage. Daarbij dient meegenomen te worden, dat een goede stoep en eventueel bomenplein ten koste gaat van wat nu als parkeerruimte wordt gebruikt.

- I Bovenstaande opmerkingen met betrekking tot parkeren worden ook door andere sprekers onderschreven.
- I Wat opvalt is, dat op zondag (parkeren is dan gratis) de parkeerdruk hoog is en dat het op de overige dagen van de week heel erg meevalt. Zondagsparkeerders zijn vooral bezoekers van het Scheepvaartmuseum en bewoners die geen vergunning hebben en op die dag toch dicht bij huis kunnen parkeren.
- Voorlopig ontwerp
  - I Bewoners, waarvan de tuin grenst aan de private binnentuin willen, dat de voorgestelde lagere bouwhoogte (4 lagen) ten behoeve van lichttoetreding/bezinning van de tuinen in het bestemmingsplan wordt gegarandeerd en niet slechts mogelijk gemaakt.
  - I Ook een bewoner van de Oostenburgergracht 41 vraagt om deze garantie in verband met behoud van zijn uitzicht. Hij zou geen bezwaar hebben tegen een groendak op die verlaagde bebouwing.  
De spreker vindt de hoge kop naast het al relatief hoge dak van nummer 41 niet mooi.
  - I Een bewoner van de Oostenburgervoorstraat verzoekt de bovenste bouwlaag van de nieuwbouw in de Oostenburgervoorstraat zo transparant mogelijk te maken zodat de blokken minder massief lijken.
  - I Hoewel zij het een mooi ontwerp noemen, betreuren verschillende bewoners van de hogere bouwlagen aan de Oostenburgergracht het verlies aan zicht op het water. Verzocht wordt daarom de woningen aan de waterkant minder hoog te maken.
  - V Waarom voorziet het plan niet in sociale huurwoningen? Sociale koopwoningen zijn voor velen, zoals veel ouderen, namelijk niet bereikbaar.
  - A Op de Oostelijke Eilanden is het percentage sociale huurwoningen hoog. Met voorliggend bouwplan wordt het ook voor mensen met een middeninkomen, die nu nauwelijks kans hebben een eigen woning in het stadsdeel te verwerven, mogelijk een woning te kopen. Het is stedelijk beleid om deze doelgroep beter te bedienen. In eerder genoemde anterieure overeenkomst tussen het stadsdeel en Heijmans Vastgoed is opgenomen, dat in het plan 30% sociale huurwoningen of een gelijkwaardige invulling daarvan moet worden gerealiseerd. De sociale koopwoningen (zogenoemde maatschappelijk gebonden eigendom) worden in het kader van de 30%-eis beschouwd als volkomen gelijkwaardig aan sociale huur.
  - I Als het quotum sociale huur zo mag worden ingevuld dan betekent dat het trieste einde van de sociale huurwoningen.
  - V Moeten bewoners ook nog erfpacht betalen?
  - A Nee, het is eigen grond, geen eigendom van het stadsdeel en erfpacht is derhalve niet van toepassing.
  - V Hoeveel bewoners zullen er met de nieuwbouw bijkomen?
  - A Dat is onbekend. Bewoners bepalen zelf met hoeveel zij in een woning gaan wonen.
  - I De sfeervolle oude loodsen worden gesloopt. Verzocht wordt om meer van de historie terug te laten komen in het plan.
  - V In hoeverre is de grond, die moet worden afgegraven, vervuild?
  - A De grond is ernstig verontreinigd. Voor het realiseren van de parkeerbak is dus een kostbare grondsanering noodzakelijk.
  - V Hoe worden bouwmaterialen straks aangevoerd (over de weg of het water) en welke consequenties heeft dat voor de buurt?
  - A Voor antwoord op deze vraag kan men zich richten tot de ontwikkelaar, maar een en ander heeft niet te maken met het bestemmingsplan.
- Openbare ruimte
  - I Een bomenplein/meer groen is winst.

- I Wat is wel en niet toegestaan aan de privésteigers bij de woningen? Indien hier veel en lange boten zijn toegestaan dan zal wat bedoeld is als een openbare mooie plek aan het water namelijk niet meer als zodanig voelen.
- A De privésteigers zijn 1,20x6,00 m (bxl). Boten die aan de steigers liggen afgemeerd mogen niet in het openbare vaarwater liggen.  
Toevoeging aan de notulen: Volgens de Keur is het verboden om in vaarwegen en vaarwateren ligplaats te nemen, af te meren of te ankeren met een drijvend voorwerp of drijvende inrichting, niet zijnde een woonschip, met afmetingen groter dan 6 meter bij 1,2 meter.

*Niets meer aan de orde zijnde dankt Dirk Jense de aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit hij de bijeenkomst*