

Advies stadsdeel Oost – incl. beantwoording

Versie 18-11-2021

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost heeft dit jaar eerder een advies gegeven over het stedenbouwkundig plan Amsteloever. Een deel van het advies is verwerkt in het voorontwerp-bestemmingsplan. Het Dagelijks bestuur is zeer positief over deze ontwikkeling en dan voornamelijk de herinrichting van de openbare ruimte. Het Dagelijks Bestuur adviseert bij alle particuliere transformaties grote aandacht te hebben voor duurzaamheid, circulariteit, natuurinclusiviteit en deze op de lange termijn goed te borgen.

In de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn de gemeentelijke programma's en wet- en beleidskaders, o.a. wat betreft luchtkwaliteit, geluid, stikstof, externe veiligheid, bedrijvenstrategie, wonen en duurzaamheid niet of onvolledig uiteengezet. Om die reden wil het dagelijks bestuur van Stadsdeel Oost graag adviseren op het ontwerpbestemmingsplan.

Hoogteaccent op Amstelvista-kavel

Het dagelijks bestuur heeft bij het stedenbouwkundig plan geadviseerd om rekening te houden met de zichtlijnen vanaf de Ringdijk. De Ringvaart en Ringdijk zijn belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische elementen in stadsdeel Oost. Deze worden dankzij de groene inrichting en de kleinschalige bebouwing aan beide zijden enorm gewaardeerd door bewoners en wandelaars. Met dit voorontwerp-bestemmingsplan is gedeeltelijk rekening gehouden met deze zichtlijnen door een zogenoemde 'setback' te creëren voor deze kavel. Het Dagelijks Bestuur adviseert het college nauwkeurig te kijken naar de positie van het hoogteaccent op de 'Amstelvista kavel'. De impact van dit hoogteaccent is groot op de ringdijk en omgeving.

Antwoord:

Dit advies is reeds beantwoord door de Gemeenteraad in hoofdstuk 13 van de "Nota van Beantwoording – Stedenbouwkundig Plan Amstelstation - Amsteloever" dat is vastgesteld op 26 april 2021 door de Gemeenteraad.

Dit antwoord luidt als volgt: *"De locatie Amstelvista hoort cultuurhistorisch gezien meer bij het plangebied Amsteloever dan bij de 19-eeuwse buurt aan de overkant van de Ringvaart. De toren van 75 meter (78 meter NAP) vormt de prelude voor de hoogbouwcompositie van het plangebied. De toren van AmstelVista staat aan de Rocketstraat, in de tweede lijn ten opzichte van de Berlagebrug en de Schollenbrug die door Berlage ontworpen zijn. In het stedenbouwkundig plan is het beeldkwaliteitskaderplan opgenomen met regels voor de architectuur die worden verwerkt in de Welstandsnota. In de bouwvelop is een schuifruimte opgenomen voor de toren. De exacte locatie is onderdeel van de uitwerking in een architectonisch ontwerp. Deze uitwerking wordt begeleid door de supervisor".*

Woonbeleid

In de toelichting van het bestemmingsplan is niet op te maken hoe wordt omgegaan met het woonbeleid van de gemeente. Het Dagelijks bestuur adviseert aan te blijven sturen op middensegment -en sociale huurwoningen. Omdat er sprake is van transformatie-projecten met verschillende marktpartijen en een woningbouwcoöperatie, vraagt het DB aandacht voor goede privaatrechtelijke afspraken over woninggrootte en woningtypen, zodat dit bij de verlening van de omgevingsvergunning kan worden bezegeld.

Antwoord:

Dit advies is reeds beantwoord door de Gemeenteraad in hoofdstuk 13 van de "Nota van Beantwoording – Stedenbouwkundig Plan Amstelstation - Amsteloever" dat is vastgesteld op 26 april 2021 door de Gemeenteraad.

Dit antwoord luidt als volgt: *"In de vastgestelde en ondertekende anterieure overeenkomsten en samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelende partijen en woningcorporatie zijn de afspraken over het woningbouwprogramma opgenomen.*

Het door marktpartijen opgesteld voorlopig ontwerp en definitief ontwerp van de gebouwen wordt door de gemeente eerst getoetst aan de afspraken uit de anterieure overeenkomst en de eisen van welstand. Pas als dit heeft geleid tot een positief advies zal de aanvraag om de omgevingsvergunning worden ingediend. De correcte verwerking hiervan in de omgevingsvergunning is een belangrijk punt van aandacht. Het stadsdeel hierover tijdig en correct informeren wordt actief gedaan vanuit het projectteam Amsteloever."

Maatschappelijke voorzieningen

In Amsteloever wordt samengewerkt met verschillende partijen, NS, Prorail, marktpartijen en corporaties, dit zal leiden tot een kavelgewijze ontwikkeling. In het gebied zijn nu ruim 700 woningen aanwezig en als alle locaties worden ontwikkeld dan resulteert dat in een toevoeging van 1.300 tot 2.100 woningen. Dit vraagt ook om meer maatschappelijke functies bijvoorbeeld voor senioren, naast de voorzieningen voor reizigers en bezoekers. Het Dagelijks Bestuur vraagt aandacht in de verdere uitvoering van dit bestemmingsplan voor de maatschappelijke invulling passend in het gebied, in goede afstemming met het stadsdeel.

Antwoord:

Dit advies is beantwoord door de Gemeenteraad in hoofdstuk 13 van de "Nota van Beantwoording – Stedenbouwkundig Plan Amstelstation - Amsteloever" dat is vastgesteld op 26 april 2021 door de Gemeenteraad.

Het antwoord luidt als volgt:

"In overleg met het Team Maatschappelijke Voorzieningen is het maatschappelijk programma bepaald. Conform het advies van Team Maatschappelijke Voorzieningen (Team MV) wordt er rekening gehouden met 2.100 m2 maatschappelijke voorzieningen in Van der Kunbuurt, uitgaande van een buurtkamer, een 24-uursopvang en mogelijk ruimte voor (collectieve) zorgvoorzieningen. De exacte invulling van het maatschappelijk voorzieningenprogramma wordt in de vervolgfase nader uitgewerkt. Hierbij zal het stadsdeel ook worden betrokken."

Begrenzing plangebied – Ringvaart

Aan de Noordzijde van het plangebied is de grens gewijzigd van de kade naar het midden van de Ringvaart. Het Dagelijks bestuur is hier tevreden over. Uit het bestemmingsplan blijkt niet wat het beoogde gebruik van het water betreft. In de huidige situatie wordt de kade langs de Ringdijk laagwaardig gebruikt als openbare kade en als ligplaats voor enige passagiersvaartuigen. In de praktijk wordt de openbare kade gebruikt voor het afmeren van slecht onderhouden bootjes. De ruimte biedt echter mogelijkheden voor een optimale inrichting bijvoorbeeld middels een kleine buurthaven waarbij het gebruik is uitgegeven aan een bewonersvereniging van de nieuw te ontwikkelen woonblokken. Met de ontwikkeling van de kade kan ook de benodigde laadstructuur worden geplaatst gezien het stedelijk beleid t.a.v. emissievrij varen. Het Dagelijks bestuur vraagt hier aandacht voor bij de uitwerking van de openbare ruimte.

Antwoord:

De noordelijke plangrens is inderdaad aangepast, dit komt overeen met het huidige bestemmingsplan 'De Omval', en loopt nu tot het midden van de Ringvaart. Eventuele ambities ten aanzien van het gebruik van het water als een kleine buurthaven of anderszins waren geen onderdeel van de opgave (Principenota en Stedenbouwkundig Plan) en zijn dus geen onderdeel van voorliggend ontwerp bestemmingsplan. Een eventuele invulling van deze ambities op een later moment wordt overigens door het bestemmingsplan niet onmogelijk gemaakt. Bij de herinrichting van de openbare ruimte in dit gebied ligt de nadruk op het verbeteren van de fietsverbinding onder het spoor langs de Ringdijk, het terugbrengen van het openbare karakter van het terrein voor de brandweerkazerne, meer ruimte voor fiets en voetganger aan Weesperzijde, het optimaliseren van de kruising Berlagebrug/Treublaan, het vergroenen van de openbare ruimte en een goede aansluiting van de gebouwen op het omliggende maaiveld. De inrichting van de kade staat mogelijk gebruik van het water als haven niet in de weg, echter er wordt niet voorzien in voorzieningen zoals een benodigde laadstructuur.

Rainproof / Wateroverlast

De Treublaan is een bekende (beruchte) locatie voor wateroverlast. Met een flinke regenbui loopt de doorgang onder het spoor vol met regenwater. Het Dagelijks bestuur vraagt aandacht voor dit vraagstuk in het bestemmingsplan.

Antwoord:

Dit advies is reeds beantwoord door de Gemeenteraad in hoofdstuk 13 van de "Nota van Beantwoording – Stedenbouwkundig Plan Amstelstation - Amsteloever" dat is vastgesteld op 26 april 2021 door de Gemeenteraad.

Het antwoord luidt als volgt:

"In overleg met Waternet is een Waterparagraaf opgesteld, die als bijlage bij het SP gaat. Ten aanzien van de situatie onder het viaduct is in de Waterparagraaf opgenomen dat "Extra aandacht dient in dit gebied uit te gaan naar het rainproof knelpunt onder het spoorviaduct over de Treublaan. Getracht moet worden om tijdens extreme neerslag zo weinig mogelijk hemelwater vanuit het plangebied richting de Treublaan af te laten stromen. Op basis van de huidige plankaart valt nog niet te toetsen of het plangebied in de toekomst een bui van 60 mm per uur goed kan verwerken, dit zal in een later stadium van het ontwerp worden getoetst. De ambities zoals verwerkt in de rainproof oplossingenkaart zijn het maaiveld waar mogelijk te laten aflopen richting de Amstel en de Van der Kunbuurt niet meer richting de Treublaan te laten afstromen."

Ook in het bestemmingsplan is in afstemming met Waternet een waterparagraaf opgenomen. Daarnaast is bij de uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte aandacht voor het beperken van wateroverlast.

Bereikbaarheid over het water en Waterrecreatie

In de Watervisie Amsterdam 2040 (2016) is een ambitie bepaald voor de inrichting en gebruik van water en oevers. Als actiepunt staat bijvoorbeeld benoemd de verbetering van de bereikbaarheid over het water door de uitbreiding van op- en afstaplocaties. In het bestemmingsplan wordt echter geen aandacht besteed aan deze ambitie uit de watervisie. Voor het gebied van de Omval is het essentieel dat in de planvorming rekening wordt gehouden met voldoende ruimte voor een hoogwaardige openbare op- en afstapvoorziening. De meest kansrijke locatie is in het verlengde van de Van der Kunstraat. Op deze locatie dient een geschikte afmeervoorziening (steiger) te worden gerealiseerd. Een dergelijke voorziening kan ook worden ingericht als recreatieve ruimte aan het water. In overeenstemming met de ambitie uit de watervisie is het wenselijk dat ook in het verlengde van de Amstelboulevard ruimte wordt gecreëerd voor recreatieve verblijfsruimte aan het water. Deze vrije zichtlijn is bij uitstek geschikt voor verblijf langs het water.

Antwoord:

Dit advies is reeds beantwoord door de Gemeenteraad in hoofdstuk 13 van de "Nota van Beantwoording – Stedenbouwkundig Plan Amstelstation - Amsteloever" dat is vastgesteld op 26 april 2021 door de Gemeenteraad.

Het antwoord luidt als volgt:

"In het participatietraject is met klem verzocht om niet te kunnen aanmeren op deze plek, om toename van de overlast voor omwonenden en met name woonbootbewoners te voorkomen. Vanuit het project wordt een opstapplaats dan ook niet wenselijk geacht, gezien de huidige drukte en overlast vanaf het water en aan de oever."

De recreatieve verblijfsruimte aan het water is gedacht in aansluiting op het Rivierenplein – dat een inrichting krijgt als centrale plek waar bewoners en bezoekers elkaar kunnen ontmoeten. De in het ontwerp getekende trappen bieden meer contact met het water dan het huidige talud, waardoor de stationsloper tot aan de Amstel reikt en een waardige beëindiging krijgt. Hierbij blijft de toezegging aan bewoners om maatregelen te nemen onder water, om aanmeren van boten onmogelijk te maken

en zwemmen te ontmoedigen. Dit zou voldoende houvast moeten bieden voor een acceptabel leefklimaat.”

Inrichting en gebruik

Bij de planvorming en ontwerp van de oeverzones dient vroegtijdig rekening te worden gehouden met het gebruik in de praktijk. Zo toont het intensieve gebruik van Park Sommerlust aan dat tijdig nagedacht moet worden over de inrichting en gebruik van het water en de oevers om conflicten in de toekomst te mijden. Het dagelijks bestuur van Oost wil hierbij expliciet aandacht vragen voor de tijdige plaatsing van voldoende toilet -en afvalvoorzieningen.

Antwoord: Om te voorkomen dat rustige plekken te intensief worden gebruikt, zijn er in het plan bewust geen aanlegplaatsen gecreëerd en krijgt de oever op plekken waar een woonboot verdwijnt een drijvende groene inrichting. Het creëren van toilet- en afvalvoorzieningen is een aandachtspunt voor het opstellen van het ontwerp openbare ruimte.

Omgevingsvergunning

Het dagelijks bestuur van Stadsdeel Oost heeft een actieve rol in het faciliteren van functies door het afgeven van een omgevingsvergunning waarbij per geval wordt bekeken of en hoe deze past in de omgeving en het stedenbouwkundig plan. Het Dagelijks bestuur blijft daarom graag betrokken bij de afspraken gemaakt met betrokken partijen.

Antwoord:

Het stadsdeel is betrokken op ambtelijk niveau bij het Projectteam Amsteloever door aanhaking van het gebiedsteam. Afstemming rond omgevingsvergunningen zal met het Stadsdeel georganiseerd worden.

Advies

Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Oost ontvangt graag een nieuwe adviesvraag ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan Amstelstation – Amsteloever.

Antwoord:

Deze adviesaanvraag zal te zijner tijd aan het Stadsdeel Oost worden voorgelegd.

Stadsdeelcommissie:

- De verkeersstudie lijkt beperkt tot enkele ontwikkelgebieden, wat de vraag oproept of hiermee de totale toename van verkeer meegenomen wordt. De Stadsdeelcommissie Oost vraagt om de ontwikkelingen die impact hebben op verkeersstromen samen te bekijken en deze analyse met de commissie te delen en te bespreken. Als mogelijke oplossing om de toename van het (fiets)verkeer op te vangen, valt te denken aan de al eerder besproken fietsviaduct over de Mr. Treublaan. Wellicht kan deze mogelijkheid nogmaals worden onderzocht/overwogen.

Antwoord: de verkeersstudie heeft de toename van verkeer in het totale plangebied onderzocht, zie figuur 4 in het verkeersonderzoek (bijlage 1 in de bijlagebundel van het voorontwerpbestemmingsplan) voor een toelichting op de naamgeving van de onderzochte deelgebieden. Van het plangebied is het huidig programma (onderzoeksjaar 2020) vergeleken met het toekomstig programma in 2030. Voor inzicht in de verkeersstudie en analyse van de verkeersstromen verwijst het projectteam naar het verkeersonderzoek.

Mogelijke oplossingen voor de toename van (fiets)verkeer die eerder zijn onderzocht, zijn een tunnel of een fietsviaduct. Beide opties zijn niet haalbaar gebleken en daardoor niet opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 april 2021. Het bestemmingsplan stelt enkel de inhoud uit het stedenbouwkundig plan

juridisch-planologisch vast. Aangezien het fietsviaduct niet is opgenomen in het SP, is het daarmee geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

- De stadsdeelcommissie adviseert om participatie een belangrijke plaats te laten innemen bij de inrichting van de openbare ruimte.

Antwoord: Participatie speelt inderdaad een belangrijke rol bij de inrichting van de openbare ruimte. Op dit moment wordt gewerkt aan de het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte rond de ontwikkellocatie Amstelvista. Hiervoor is een gerichte consultatie van omwonenden georganiseerd, om hen te informeren en hen te laten reageren op het ontwerp. Bij andere openbare ruimte ontwerpen in het plangebied zal dezelfde werkwijze gehanteerd worden.