Gemeente Amsterdam

Nota van Beantwoording en advies Dagelijks Bestuur stadsdeel Nieuw-West

horende bij de concept Herziene Investeringsnota

Dijkgraafplein fase 1



dd. 28 november 2024

1 Inhoud

1 Inhoud **2**
2 Inleiding **3**
3 Inspraakperiode **4**
4 Reacties **5**
4.1 Algemeen 5
4.2 Planontwikkeling in 2 fases 6
4.3 Stedenbouwkundig plan, leefbaarheid en veiligheid 11
4.4 Woningaanbod 15
4.5 Parkeren 16
4.6 (Verkeers)drukte 17
4.7 Groen 17
4.8 Voorzieningen 18
4.9 Leefbaarheid & (sociale) veiligheid 20
4.10 Communicatie & Participatie 20
4.11 Overig 25
5 Conclusie **26**
6 Advies dagelijks bestuur stadsdeel Nieuw-West aan het college van B&W **26**

2 Inleiding

Voor u ligt de Nota van Beantwoording van de ingediende zienswijzen op de concept Herziene Investeringsnota Dijkgraafplein fase 1. De concept Herziene Investeringsnota Dijkgraafplein fase 1 (hierna: investeringsnota) is vrijgegeven voor inspraak in de periode van 26 juni tot en met 17 september 2024 en is voor consultatie naar stadsdeel Nieuw-West gestuurd.

In deze Nota van Beantwoording doen we verslag van de inspraak op de investeringsnota. De investeringsnota geeft het kader aan waarbinnen de vernieuwing van het Dijkgraafplein plaatsvindt. De vernieuwing is gesplitst in 2 fases. Deze investeringsnota gaat over fase 1. Fase 2 wordt nader onderzocht op financiële en juridische haalbaarheid.

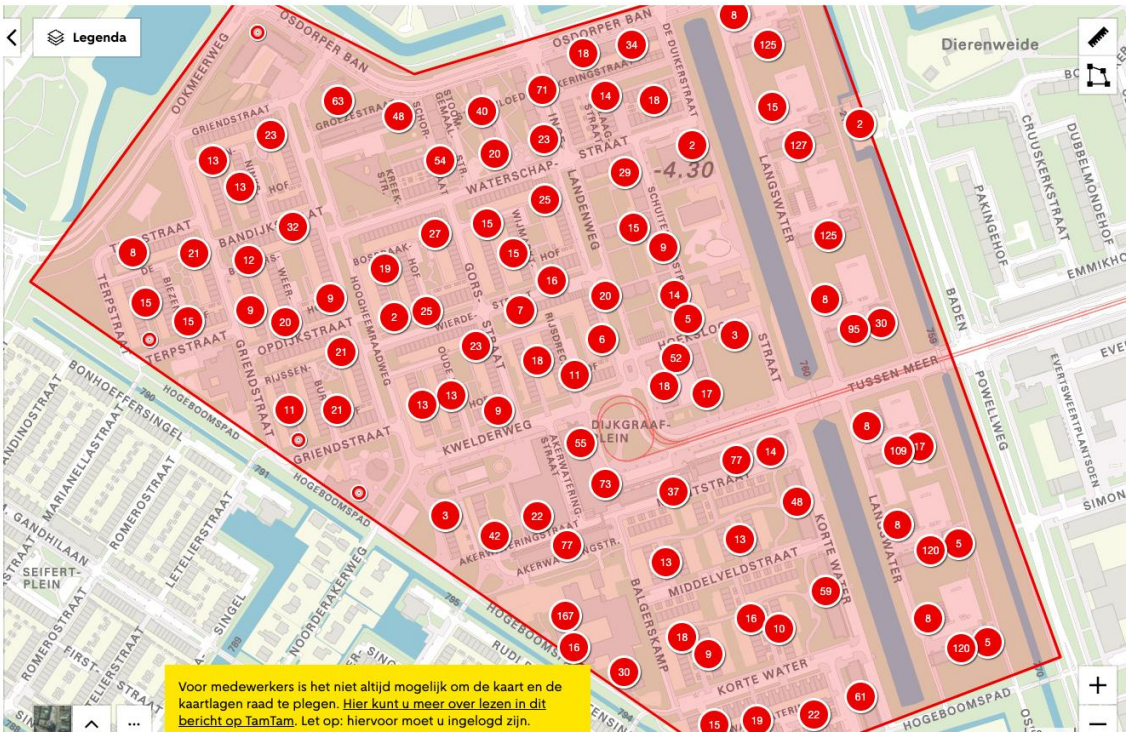
De belangrijkste ontwikkelingen in fase 1 ten opzichte van de huidige situatie zijn:

- De bestaande bebouwing aan de Hoekslootstraat (dus niet het blokje aan Dijkgraafplein) wordt gesloopt. Het parkeerhof aan de Hoekslootstraat komt daarmee te vervallen.
- Een mix van 170 sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen worden gebouwd. Dit worden 2- en 3-kamerwoningen tussen de 50 en 60 vierkante meter.
- Op de begane grond is ruimte voor een buurtkamer en een aanvullende maatschappelijke voorziening, zoals een huisartsenpraktijk of fysiotherapeut.
- Parkeren voor bewoners is op eigen terrein, er komt een gezamenlijke fietsenstalling en een gemeenschappelijke binnentuin.
- De openbare ruimte van de Hoekslootstraat wordt heringericht.

In deze Nota van Beantwoording inspraak investeringsnota gaat de gemeente in op de zienswijzen die tijdens de inspraakperiode zijn binnengekomen. Daarnaast wordt inhoudelijk ingegaan op het advies van het bestuur van stadsdeel Nieuw-West.

3 Inspraakperiode

De investeringsnota heeft ter inzage gelegen in de periode van 26 juni tot en met 17 september 2024. De bewoners en omwonenden van het te vernieuwen gebied zijn hierover geïnformeerd met een brochure. Hier stonden de plannen toegelicht met een plattegrond met uitleg hoe men een inspraakreactie kon indienen en de verwijzing naar de webpagina met de investeringsnota en verdere achtergrondinformatie. Ook zijn bewoners geattendeerd op de inspraakperiode via de digitale nieuwsbrief en sociale mediakanalen van stadsdeel Nieuw-West en een advertentie in de Westerpost. Om het plan toe te lichten en bewoners de gelegenheid te geven te reageren was er op 8 juli een inloopbijeenkomst georganiseerd in de buurt van het plangebied waarvoor alle bewoners in het verspreidingsgebied werden uitgenodigd.



4 Reacties

In totaal zijn er 19 reacties ontvangen. Onderstaand zijn de reacties thematisch geclusterd en beantwoord. In de beantwoording zijn de inspraakreacties geanonimiseerd. De insprekers krijgen bericht onder welk nummer zij hun inspraak terug kunnen vinden.

4.1 Algemeen

Inspreker 5:
ziet er prima uit.

Inspreker 8:
ik vind de bouw prachtig, ziet er goed uit.

Beantwoording
Fijn dat u de moeite heeft genomen om te reageren.

Inspreker 13:
Wijs sociale woningen eerst toe aan bewoners van De Punt, vooral aan ouderen en jongeren. Dit bevordert de leefbaarheid, welzijn en ook de verbinding tussen 'nieuw en oud'.

Beantwoording
In de verdere uitwerking van de bouwplannen wordt gekeken hoe we doorstroming binnen de wijk en toewijzing aan specifieke groepen kunnen uitwerken. Als daar meer over bekend is wordt dit ook met de buurt besproken.

Inspreker 13:
Wat zijn de concrete voordelen voor huidige bewoners op het gebied van woongenot, welzijn en veiligheid?

Beantwoording
Met de nieuwbouw krijgt de Punt bij de entree van de wijk en bij het wijkwinkelcentrum mooie nieuwe bebouwing die bijdraagt aan een prettige uitstraling van de wijk. De architectuur past helemaal bij de Westelijke Tuinsteden en is tegelijkertijd hedendaags. Het geeft er uiting aan dat de Tuinsteden en in dit geval de Punt, ook in de 21e eeuw mooie, fijne woongebieden zijn, met een eigen, bijzonder karakter binnen de stad.

Door het toevoegen van woningen met voorziening op de begane grond, komen er meer mensen op en naar het Dijkgraafplein, zowel op straat als in de gebouwen. Doordat er meer mensen wonen, op bezoek komen, verblijven, winkelen en werken, is er meer oog en zorg voor de omgeving, meer interactie tussen mensen, gezelligheid, meer interactie tussen de gebouwen en de openbare ruimte, meer ogen op straat, meer draagvlak (oftewel klanten) voor voorzieningen. De gemeente sluit met de nieuwe voorzieningen in het stedenbouwkundig plan en het omgevingsplan (vroeger

bestemmingsplan) het plein zo goed mogelijk aan op de dagelijkse behoeften van de bewoners in de wijk. Met commerciële voorzieningen, zoals een Primera of een bakker die er nu ook zitten en daghoreca waar je een kopje koffie met wat te eten kan nuttigen. Maar ook met maatschappelijke en medische functies, zoals een buurtkamer als ontmoetingsruimte of een huisartsenpost, waar volgens bewoners grote behoefte aan is in de wijk, omdat de dichtstbijzijnde ver buiten de wijk ligt. Ongewenste, (in potentie) overlast veroorzakende functies, zoals avondhoreca zijn niet meer welkom met dit plan.

Verder wordt de openbare ruimte vernieuwd. In de Hoekslootstraat komen parkeervakken en wordt de rijweg versmald om de snelheid te beperken en meer ruimte te bieden voor voetgangers. Er komt meer groen in de straat met onder andere veel meer bomen. Ook streeft de gemeente ernaar om woningen te (laten) bouwen die aansluiten bij een behoefte in de buurt, bijvoorbeeld voor ouderen en starters, of die zorgen voor doorstroming vanuit de buurt naar een beter passende woning, waarmee ook bestaande woningen, zoals eengezinswoningen, weer vrijkomen voor bijvoorbeeld gezinnen. Er komt bovendien een mix van woningen zodat zowel minder als meer draagkrachtige bewoners hier gezamenlijk prettig kunnen wonen.

4.2 Planontwikkeling in 2 fases

Inspreker 1:
Wat is de reden geweest dat de erfpachters, bewoners en eigenaren op het Primera-blokje, ondanks aandringen, buiten beschouwing van fase 1 zijn gelaten? Hoe kan het zo zijn dat er al een concept stedenbouwkundig plan en een gemotiveerde investeringsnota op tafel ligt zonder dat daar tijdig de bewoners en burgers bij betrokken zijn geweest? Voor zover bekend is er nog geen bouwvergunning voor fase 2 afgegeven. Wij worden hiermee in het duister gelaten wat fase 2 voor het Primera-blokje zal betekenen. Er is geen helder plan gecommuniceerd wat betreft fase 2 en er is volledig voorbij de behoeften en mening van de eigenaren, erfpachters en bewoners van het Primera-blokje gegaan. Hiermee wordt het onteigenen van de eigenaren van Dijkgraafplein 4 t/m 40 continu en structureel op een onzichtbare manier kracht bijgezet. Een eventuele onteigening zou ingrijpen op een fundamenteel recht dat wordt beschermd door de Grondwet en het EVRM namelijk het recht op eigendom.

Inspreker 1:
De welbekende problemen worden door de gemeente in stand gehouden door het verlenen en verstrekken van de horeca-vergunningen en hier lijkt volledig aan voorbij te zijn gegaan. Dit probleem zou opgelost kunnen worden door het Primera-blokje toe te voegen aan fase 1. Onbekende inhoud van fase 2 geeft geen vertrouwen voor een aanpak in de toekomst ter bevordering van de leefbaarheid, veiligheid en dus ook het algemeen belang. De meerderheid van alle woningbezitters en ondernemers, waaronder ik, willen dat het Primera-blokje wordt toegevoegd aan fase 1. Met als hoop de leefbaarheid en veiligheid van de buurt weder te laten keren en de buurt niet te ontnemen van hetgeen wat de buurt, de buurt maakt. Ik, als belanghebbende en eigenaar aan de Dijkgraafplein zal er alles aan doen om tot een eerlijk en rechtmatig besluit te komen waar het algemeen belang voorop staat, namelijk leefbaarheid en veiligheid voor de gehele buurt.

Inspreker 2:
Beste, Wij zijn eigenaar van woningen en winkelpanden in het 'Primerablok'. Gezien de plannen die er nu bekend zijn gemaakt is het ons inzien noodzakelijk om deze panden gelegen op

Dijkgraafplein mee te nemen in de fase 1 zoals nu is uitgerold. Het is niet logisch om juist dit pand vooralsnog uit te sluiten in de verbetering van de omgeving. Wij zijn het er dus absoluut niet mee eens op de wijze waarop er nu wordt gehandeld. Wij zien graag opname in de fases zoals door jullie zijn uitgerold waardoor de gehele omgeving verbeterd kan worden.

Inspreker 3:
Splitsing in ontwikkelingsfase 1 en 2
Als belanghebbende is mijn vraag waarom de herontwikkeling in twee fasen wordt gesplitst. Uit de samenvatting van de investeringsnota blijkt — en werd tevens tijdens de bijeenkomst van 25 juni 2024 uitgesproken dat de herontwikkeling van fase 2 complex zou zijn. Niet duidelijk is waarop deze complexiteit is gebaseerd. Er is immers tot juni 2024 geen contact gezocht met de eigenaren/erfpachters van het Primerablok. De zogeheten complexiteit is volledig gebaseerd op aannames. De gemeente heeft de eigenaren/erfpachters van het Primera Blok geen kans gegeven om zich gezamenlijk te verenigen en naar buiten te treden als één partij, om zo een vergelijkbare onderhandelingspositie te creëren als de eigenaar/erfpachter van fase 1. Op het moment dat de gemeente met de eigenaren/erfpachters van het Primerablok sprak, lagen de plannen voor fase 1 immers al klaar en waren de onderhandelingen tussen de eigenaar van fase 1 en de ontwikkelaar al afgerond. Het Stedenbouwkundig Plan lijkt vastgesteld voor zowel fase 1 als voor fase 2 terwijl de Investeringsnota alleen dekking biedt voor fase 1. In het Stedenbouwkundig Plan waarbij er in het geheel niet van wordt uitgegaan dat de realisatie van fase 2 onzeker is.

Inspreker 3:
Er is onvoldoende samenhang tussen het Stedenbouwkundig Plan en de Investeringsnota. Het voornemen om met de ontwikkeling van de Grando-locatie te zorgen voor een prettige leefomgeving wordt niet of maar ten dele waargemaakt (niet aan de zijde van het Dijkgraafplein). Het Stedenbouwkundig Plan faalt op realistische ambities, ook wat betreft onderzoek en aannames voor de aspecten geluid, verkeer, parkeren wordt in het Stedenbouwkundig Plan uitgegaan van één opzet met hoogbouw aan de zijde van het Dijkgraafplein. Nu vaststaat dat realisatie van fase 2 "onzeker" is kan daar bij de onderzoeken niet vanuit worden gegaan. Het vaststellen van een Stedenbouwkundig Plan is pas opportuun als er realistisch zicht is op hoe en wanneer fase 2 zal worden gerealiseerd.

Inspreker 3:
Nu het volstrekt onzeker is of fase 2 op korte termijn na aanvang van fase 1 kan aanvangen is onvoldoende aandacht besteed aan de schade die de ondernemers, bewoners en hiermee ook de verhurende eigenaren/erfpachters van het Primera Blok zullen ondervinden van de werkzaamheden aan fase 1. In het Stedenbouwkundig Plan worden algemene uitgangspunten geformuleerd die in het geheel niet volledig zijn maar ook geen garantie bieden dat de gesplitste aanpak niet tot aanzienlijke schade zal leiden. Ook zal het opsplitsen van het project in twee fasen zorgen voor twee keer zoveel en langere overlast. Ondernemers zullen tweemaal te maken krijgen met omzeterving.

Inspreker 4:
Alle containers parallel gelegen aan het Dijkgraafplein worden middels stille verkoop opgekocht bij 1 eigenaar. Fase 2 is niets meer dan een toekomstig plan waar nog geen inhoud over gedeeld is. Er is geen eens sprake van een afgegeven bouwvergunning voor fase 2, en er is een blokkade voor het uitvoeren van de plannen aan fase 2. Hiermee wordt het onteigenen van de eigenaren van Dijkgraafplein 4 t/m 40 continu en structureel op een onzichtbare manier kracht bijgezet. De eigenaars/erfpachters worden belast met de politieke-strategische keuze voor de samenhang van

ondernemers en hun activiteiten, wat uiteindelijk toe zal leiden tot onteigening van de erfpachters onder de mom van algemeen belang. Compleet misleidend en niet evenredig aan de behoeften van de vele erfpachters die hiermee compleet worden gepasseerd en buiten beschouwing worden gelaten. Er wordt geen helder verhaal gecommuniceerd mbt fase 2, met de insteek om alle eigenaren te onteigenen. Dit kwam ook tevens zo aan het licht tijdens de meeting op 3 september j.l. In plaats van het probleem op te lossen voordat het ontstaat. Primaire benadering is met de mindset om erfpachter te onteigenen, dit is het grootste issue. Hiermee worden mensenrechten toegeëigend en was er al op voorhand geen ruimte voor inspraak. Het inspraakmoment wordt als formele bureaucratie toegepast om protocollen te volgen, maar in mijn beleving wordt er totaal geen zwaarte gehecht aan tegenspraak. De welbekende problemen worden door de gemeente in stand gehouden aan het Primera-blok door het verlenen en verstrekken van de horeca-vergunningen. Waar in dit land kan ik hiervoor terecht als ouder van 3 opgroeiende kinderen? Dit hoort de gemeente op te lossen die hiervoor primair en als enige verantwoordelijk voor is. Al deze problematiek kan de gemeente in 1 keer oplossen door beide blokken toe te voegen aan fase 1. Onbekende inhoud van fase 2 geeft geen vertrouwen voor een aanpak in het heden alsmede in de toekomst. Daarnaast is er geen bouwvergunning afgegeven voor fase 2. Door de erfpachters mee te nemen in de bouwplannen van fase 1 zal dit voor eenmalig overlast zorgen. De zeven ondernemers aan de Primera-blok, volgens jullie omschrijving de zogenaamde problemen-blok, die nota bene zelfs de horeca-vergunningen uitgeeft. De gemeente is hiermee de enige veroorzaker alsmede de enige oplosser. De meerderheid van alle woningbezitters, waaronder ik, willen dat wij worden toegevoegd aan fase 1. Met als hoop de leefbaarheid en veiligheid van de buurt weder te laten keren en voor eenmalig overlast te zorgen. Mijn concrete vraag aan de gemeente is: waarom worden erfpachters, complete Primerablokje, ondanks aandringen buiten beschouwing van fase 1 gelaten? Hoe kan het zo zijn dat er al een concept stedenbouwkundig plan en een gemotiveerde investeringsnota op tafel ligt zonder dat daar tijdig de bewoners en burgers bij betrokken zijn geweest?

<u>Inspreker 4:</u>
De leefbaarheid, woongenot en veiligheid van de buurt valt en staat met het Primera-blokje. Hiermee worden alle problematiek aangepakt, wij staan voor eenmalig overlast van fase 1 voor alle betrokkenen. Dit zal dan ook mijn verzoek zijn aan de wethouder. Als hier geen gehoor aan wordt gegeven, ben ik niet zeker waar er dan zeker aan gehoor wordt gegeven. Ik als belanghebbende, eigenaar en trotse inwoner aan de Dijkgraafplein zal tot het uiterste strijden om tot een eerlijk en rechtmatig besluit te komen waar het algemeen belang voorop staat, namelijk leefbaarheid en veiligheid voor alle omwonenden. Het lijkt erop dat er door de jaren heen juist politiek-strategisch is ingezet vanuit de gemeente om de Dijkgraafplein aan te duiden als verzamelpunt wat bepaald soort publiek aantrekt. Het is te opvallend geweest om alle criminele en hangjongeren problematiek op een en dezelfde punt jarenlang bewust te verzamelen en in stand te houden. Het Primerablok kent 10 winkels waarvan 7 ondernemers. Ik zou vanuit mijn expertise en etnisch achtergrond kunnen bemiddelen om deze ondernemers met hun ondernemingen te verplaatsen naar een ander punt waar het voor beide partijen ten goede komt, in samenspraak met de gemeente. Gericht op de nieuwe toekomstplannen hoort bepaald soort publiek niet meer thuis aan het Dijkgraafplein. Dit is ook in mijn optiek de reden geweest om horecavergunning af te geven tot 3.00u 's nachts en alle belangen van de omwonenden zijn gepasseerd. Mijn hele streven is dat de nieuwe plannen recht doen aan een mooi, veilig en leefbaar Dijkgraafplein. Het toevoegen van het Primera-blok aan fase 1 zou ook betekenen dat er meer gebouwd kan worden, en dus meer nieuwe beschikbare woningen komen op de krappe woningmarkt. Het stedenbouwkundig plan wat er nu ligt raakt geen enkel zwaarwegend facet aan en draagt in minimale mate bij aan de leefbaarheid en veiligheid van de buurt rondom

Dijkgraafplein. Ik ben erop tegen om door middel van misleidende campagne de bouwplannen van fase 1 door te laten gaan en het buitensluiten van de erfpachters en ondernemers aan het Dijkgraafplein van het Primera-blok. Oftewel het economische hart van het Dijkgraafplein. Het grote probleem wat aanwezig is blijft hierdoor bestaan, dit gaat namelijk gepaard met het Primera blok. Het bouwen van woningen op een leeg oppervlakte draagt op geen enkele manier bij aan de zware overlast en problematiek wat juist gaande is aan het Primera-blokje. Dit rijmt niet met het beeld en geluid wat de gemeente communiceert richting de bewoners en bedrijven.

Inspreker 17:
Wij hadden graag gezien dat de fase 2 eindelijk van start ging. Dat deel geeft immers overlast

Inspreker 19, namens enkele erfpachters van Dijkgraafplein 4 t/m 40, ofwel het 'Primerablok' (hierna 'inspreker 19'):
Gemeente heeft nog onvoldoende werk gemaakt van minnelijke verwerving. Zoals uit de investeringsnota blijkt zal er nader moeten worden bepaald of de gemeente actieve grondverwerving zal gaan uitvoeren om Fase 2 realistisch te maken. Overleg met de betreffende ondernemers wordt op dit moment door de gemeente echter afgeremd, kennelijk met de bedoeling om Fase 1 nu zo snel mogelijk uit te laten voeren (door een externe ontwikkelaar) en de meer complexe materie tot later te bewaren. Het is echter zeer goed mogelijk dat van uitstel afstel komt. Dit zou leiden tot een "knip" in het Dijkgraafplein. Het evenwicht als het gaat om bouwhoogte, invulling, bezonning en andere ruimtelijke aspecten zou daarmee volledig komen te vervallen. Cliënten stellen zich op het standpunt dat het vaststellen van het Stedenbouwkundig Plan pas opportuun is als er realistisch zicht op is dat de gemeente actief zal overgaan tot verwerving of dat realisatie van het plan anderszins aannemelijk wordt, bijvoorbeeld door verwerving door de ontwikkelaar van Fase 1.

Inspreker 19:
Cliënten hebben een aanzienlijk belang
De betreffende werkzaamheden kunnen potentieel leiden tot minnelijke verwerving van de Panden door de gemeente en daarmee een ingrijpend gevolg hebben voor het bezit van cliënten. Cliënten sub 1 hebben de afgelopen vier jaar, sinds verkrijging van hun pand, geïnvesteerd om een energielabel A te verkrijgen en moeten afwachten of en hoe zij dit kunnen terugverdienen. Ook met betrekking tot de huurovereenkomsten leiden de plannen van de gemeente in de huidige vorm tot veel onzekerheid. Cliënten staan open voor verder overleg en hopen meer zekerheid te krijgen over de plannen.

Beantwoording
Informeren van erfpachters
Op 5 september 2023 heeft het college toegestemd om met buurt en betrokkenen te overleggen over het SP Dijkgraafplein. Alle huurders en erfpachters van panden in het blok aan het Dijkgraafplein hebben in oktober 2023 een brief ontvangen over het concept Stedenbouwkundig plan. Met een aantal erfpachters is daarna telefonisch contact opgenomen. Een aantal erfpachters is naar de buurtbijeenkomst van 16 oktober 2023 gekomen om nader geïnformeerd te worden. De feedback is meegenomen in de verdere uitwerking van het plan in een investeringsnota voor fase 1. Deze documenten zijn op 18 juni 2024 opnieuw aan het college voorgelegd met het verzoek tot vrijgave voor inspraak. De inspraak heeft plaatsgevonden van 18 juni tot 18 september. Een aantal erfpachters is op de buurtbijeenkomst van 8 juli 2024 gekomen. Er hebben gesprekken plaatsgevonden met de erfpachters op 20 juni, 25 juni en 3 september 2024.

Splitsing in fase 1 en 2

De splitsing van het stedenbouwkundig plan in 2 planfasen heeft na oktober 2023 plaatsgevonden en is als zodanig aan het bestuur voorgelegd. Het Stedenbouwkundig plan ziet toe op de stedenbouwkundige eenheid. De realisatie van fase 1 en 2 is stedenbouwkundig wenselijk, maar het gefaseerd realiseren van het plan is stedenbouwkundig niet problematisch. Zowel buurtbewoners als eigenaren van de panden aan het Dijkgraafplein geven aan dat met betrekking tot de verbetering van leefbaarheid en veiligheid met name fase 2 tot verbetering kan leiden. Die constatering wordt onderschreven, maar is geen aanleiding om met fase 1 te wachten of deze af te laten hangen van de ontwikkelingen van fase 2. En evengoed: niet beginnen met fase 1 brengt de realisatie van fase 2 niet dichterbij. Door het Stedenbouwkundig Plan op te knippen in twee fases wordt het risico weggenomen dat de onzekerheid van fase 2 invloed heeft op (de planning van) fase 1.

Bij de verdere planontwikkeling wordt (te doen gebruikelijk) een ruimtelijke onderbouwing gemaakt waarin diverse verkeers- en milieuaspecten worden onderzocht en verantwoord in relatie tot het Stedenbouwkundig Plan. De samenhang tussen fase 1 en 2 wordt met het Stedenbouwkundig plan gewaarborgd.

Complexiteit

Het blok aan het Dijkgraafplein heeft op dit moment 10 eigenaren. De erfpachters zijn niet verenigd. Overeenstemming met allen is noodzakelijk om tot ontwikkeling te komen. Dat kan op initiatief van de gemeente of een private partij. Als de gemeente de initiatiefnemer is dan moet de gemeente aantonen dat het ontwikkelen van het plan financieel en juridisch haalbaar is. Dit wordt op dit moment onderzocht.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Dat heeft aanleiding gegeven voor nader onderzoek voor de uitwerking van fase 2. De mogelijkheden om als gemeente in dit plandeel actief grondbeleid te voeren, worden aan deze nieuwe wetgeving getoetst. De ontwikkeling van fase 2 kan ook tot stand komen door andere initiatiefnemers. Het Stedenbouwkundig Plan schetst daartoe de mogelijkheden. De ontwikkeling van fase 2 is daarmee niet onrealistisch, maar wel complex en mogelijk tijdrovend.*

**met actief grondbeleid wordt bedoeld dat de gemeente tot verwerving van de panden overgaat, waarbij een onteigeningstraject gestart wordt, mocht de gemeente er niet minnelijk uitkomen met een of meerdere erfpachters. Onteigening is het laatste middel wat de gemeente kan inzetten om zelf tot ontwikkeling op deze locatie te komen. In de communicatie met de erfpachters is onteigening aan de orde gekomen omdat er wellicht een mogelijkheid bestaat dat de gemeente die weg moet bewandelen als er in een verwerving niet met alle betrokken partijen overeenstemming wordt bereikt. Aangezien hier meerdere erfpachters betrokken zijn, is die kans niet geheel ondenkbaar.*

Verder onderzoek naar uitvoering fase 2 door gemeente

Om tot planontwikkeling te komen zijn verschillende scenario's mogelijk. Zorgvuldigheid is van groot belang, voor erfpachters, huurders en omgeving. Het is begrijpelijk dat het nader onderzoek onzekerheid en ontevredenheid oplevert voor erfpachters en huurders. Het belang van de erfpachters en huurders van Dijkgraafplein 4 t/m 40 is de gemeente duidelijk. Het is voor alle betrokkenen van belang dat er een scenario wordt gekozen dat uiteindelijk uitvoerbaar is. In de gesprekken met de gemeente staat daarom ook centraal dat, zoals in de inspraak wordt aangehaald: "we er samen uit moeten komen". De gemeente kan pas concreet in gesprek met erfpachters over verwerving als er een

bestuurlijk besluit is wat daarvoor toestemming geeft. Dat is er nu nog niet. Tot die tijd is goed om met elkaar in gesprek te blijven over de mogelijkheden.

Fase 2 krijgt een ander proces dan fase 1. Door het op te knippen wordt ook het risico dat het gehele gebied veel later of helemaal niet tot ontwikkeling komt, verkleind.

Inspreker 19:

Gefaseerde aanpak leidt tot overlast en schade

Nog daargelaten dat het volstrekt onduidelijk en onzeker is of Fase 2 op relatief korte termijn na Fase 1 kan aanvangen, is onvoldoende aandacht besteed aan de schade die de ondernemers en bewoners van het Primera-blok kunnen en zullen ondervinden van de werkzaamheden aan Fase 1. Op dit aspect worden in het Stedenbouwkundig Plan in hoofdstuk 4 hooguit enkele algemene uitgangspunten geformuleerd die in het geheel niet volledig zijn maar ook geen garantie bieden dat de gesplitste aanpak niet tot aanzienlijke schade zal leiden. Ook zal het opsplitsen van het project in twee fasen zorgen voor twee keer zoveel en langere overlast. Ondernemers zullen tweemaal te maken krijgen met omzetderving.

Beantwoording

Bouwen fase 1 levert overlast op voor fase 2

Het stedenbouwkundig plan is het kader voor verdere planuitwerking. Dat deze uitwerking in fasen gebeurt is niet uitzonderlijk. Bouwen levert altijd een mate van overlast op. De situatie is niet zodanig dat de bouw van fase 1 dusdanig veel overlast oplevert dat fase 1 alleen met fase 2 samen uitgevoerd kan worden. Algemeen geldende regels rondom bouwen (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) zijn ook hier van kracht.

Dat door fasering mogelijk tweemaal overlast plaatsvindt, is geen reden tot uitstel van fase 1. Dit neemt niet weg dat overlast waar mogelijk wordt voorkomen, maar enig overlast blijft natuurlijk onvermijdelijk.

4.3 Stedenbouwkundig plan, leefbaarheid en veiligheid

Inspreker 1:

Het stedenbouwkundig plan wat er nu ligt heeft mijns inziens geen zwaarwegende facetten en draagt in minimale mate bij aan de leefbaarheid en veiligheid van de buurt rondom Dijkgraafplein.

Inspreker 12:

geen hoogbouw. Door hoogbouw verdwijnt het wijkse gevoel.

Beantwoording

De gemeente baseert zich op stedelijk beleid en de gewenste stadsplanning om hier met deze maat nieuwe kwalitatieve woningen te bouwen. Hiermee voldoet de gemeente zowel aan de woningbouwopgave als doelstellingen die wij als stad bepaald hebben op het gebied van hoogbouw, woningdichtheid, recreatieruimte, groen en andere voorzieningen voor bewoners.

Amsterdam kent een zeer grote woningvraag en Amsterdam kiest er daarbij voor om deze extra woningen zoveel mogelijk binnen de bestaande stad te realiseren. Hiermee worden kwetsbare

buitengebieden gespaard. Het beleid voor de verdichting van de stad is vastgelegd in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050.

Inspreker 7:
In het op AT5 gepubliceerde artikel van 29 september zegt wethouder Van Dantzig dat de buurt verbeterd wordt door het aangekondigde stedenbouwkundig plan. Bij navraag bij en uit opmerkingen van de projectleiding en dagelijks bestuurder bleek dat verbetering leefbaarheid 'out of scope' was bij het aangekondigde stedenbouwkundig plan.

Vragen:
3. Hoe kan de gemeente (bij monde van wethouder Van Dantzig) stellen dat de buurt verbeterd wordt door een extra stapel stenen met daarbij nog eens meer huishoudens?
4. Waarom is er gekozen om het Dijkgraafplein te verbouwen, als er geen integrale visie is hoe zij omgaat met de sociale onlusten en het gevoel van onveiligheid? De 'Wonen in Amsterdam' rapportcijfers[1] laten namelijk een meerjarige neerwaartse spiraal zien van leefbaarheid in de wijk Osdorp de Punt.
5. Waarom ontbreekt een integraal veiligheidsplan, en is er geen multidisciplinaire visie op de leefbaarheid in Osdorp de Punt? Op welke visie zijn de beloften gebaseerd dat de buurt verbeterd gaat worden door het aangekondigde stedenbouwkundig plan?

Het lijkt erop dat de wethouder een succesje nodig had en dat het Dijkgraafplein nog ergens onder in de la lag. Het is veelzeggend dat er een Nationaal Programma (Samen Nieuw-West) nodig is om een buurtalliantie op te zetten of om de participatiemogelijkheden te vergroten voor bewoners in Osdorp de Punt. Dit, omdat de huidige uitvoering in de wijk niet in staat is en de soft skills ontbeert om met bewoners periodiek en constructief te communiceren c.q. samen te werken. Dit is al jarenlang bekend en wordt al jarenlang genegeerd. Zie 'Factsheet indicatoren WPT Dijkgraafplein' uit 2018.[2]

Inspreker 11:
very bad idea. This place is full of junkies. Building more houses and in particular social houses will not make the neighbourhood better. You are building a new ghetto. You should do something to attract people with higher education/income.

Beantwoording
De gemeente is zich bewust van de sociale problematiek rondom Dijkgraafplein, en baseert zich op beleid en stadsplanning om hier met nieuwe kwalitatieve woningen voor zowel sociale huur als vrije sector huur en koop een positieve toevoeging te leveren aan de buurt, waarmee woningen beschikbaar komen voor Amsterdammers die hier willen (sociaal) huren of kopen.

Inspreker 12:
Geen expats. Iedereen leeft langs elkaar heen, terwijl we juist moeten werken naar en wijk met sociale cohesie.

Inspreker 13:
Houd rekening met de effecten van verstedelijking op de huidige bewoners, zoals drukte en lawaai, parkeer en verkeersdruk. Ga in gesprek met direct omwonenden. Ook over de bouwfases en overlast ervan!

[1] (https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/410516/tg_2400107_factsheet_leefbaarheid.pdf)
[2] (https://openresearch.amsterdam/image/2019/4/5/factsheet_indicatoren_wpt_dijkgraafplein.pdf)

Inspreker 13:
Hoe bevordert het plan de sociale cohesie tussen oude en nieuwe bewoners? Zeker omdat het contrast erg groot wordt; nieuwe woningen (goed geïsoleerd, eigen binnentuin, eigen parkeerplek) versus verouderde woningen (slecht geïsoleerd, geen groen, onvoldoende parkeerplekken). Zorg voor balans tussen nieuwe en oude woningen om het contrast tussen nieuw en oud te verkleinen.

Inspreker 15:
Al 13 jaar woon ik op Langswater en kom ik geregeld op het Dijkgraafplein. Het is nooit een fijne omgeving geweest. Dit heeft voornamelijk te maken met de verslaafde personen die er rondlopen en de verschillende winkels/witwaspraktijken die zijn gevestigd rondom het plein. Als voorbeeld de shishalounge waar eerder eens een persoon voor de deur is neergeschoten. Er zou meer gehandhaafd moeten worden, ik zie daar namelijk nooit handhaving rondlopen. Ik hoop dat plein flink wordt aangepakt wat handhaving betreft, het moet minder uitnodigend zijn voor verslaafden en hangjongeren. Een alcoholverbod op en om heel plein heeft al enigszins geholpen. Wellicht verder uitbreiden door de wijk.

Beantwoording
Het aanpakken van de verloedering, overlast in de openbare ruimte en gevoel van sociale onveiligheid, oftewel verbetering van de leefomgeving, is zeker één van de doelen en uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan. Dat gebeurt in de eerste plaats al door de plek een nieuw en mooier aanzicht te geven, met de nieuwe gebouwen, een mooie tuin die goed te zien is vanaf de Hoekslootstraat en herinrichting van de openbare ruimte. De bestaande bebouwing en verloederde buitenruimte gaat daarbij verdwijnen. Daarmee wordt de verloedering dus al rechtstreeks aangepakt door middel van de nieuwbouw en wordt het bovendien minder 'uitnodigend' om rotzooi te maken in de nieuwe mooie omgeving.
Verder gaan er meer mensen wonen en zal er meer zorg zijn voor de eigen omgeving en meer sociale controle. Het anonieme karakter van de locatie zal door de nieuwbouw verdwijnen, waarmee de sociale veiligheid toeneemt, is de bedoeling en de verwachting. Verdichting en toevoegen van andere woningtypen zijn in veel buurten onmisbaar voor het op peil houden van de leefbaarheid, het voorzieningenniveau en het aanbod aan openbaar vervoer.

De ordehandhaving en gedragsregels en verordeningen voor de openbare ruimte zijn geen onderwerp van deze investeringsnota.

De gemeente maakt in stadsdeel Nieuw-West met het Nationaal Programma Samen Nieuw-West langjarige afspraken met samenwerkingspartners om de leefbaarheid en veiligheid in het stadsdeel structureel te verbeteren.

Inspreker 7:
Samenvattend komt het aangekondigde stedenbouwkundig plan over als een haastklus waar weinig rekening gehouden wordt met de noden en emoties van de huidige bewoners in Osdorp de Punt. In Amsterdam Nieuw-West zijn er grote woorden over participatie, groen en leefbaarheid, maar blijken deze van ondergeschikt belang voor het prestige. Dit lijkt in ieder geval in Osdorp de Punt zo te zijn.

Beantwoording

Bij het opstellen van het plan is zorgvuldig gekeken naar de stedenbouwkundige referenties van de Tuinstadgedachte. Er is een evenwichtig woningbouwprogramma samengesteld dat aansluit bij de behoefte in de stad en de buurt en er wordt ruimte gemaakt voor maatschappelijke voorzieningen en groen. De eerste plannen zijn in 2004 gemaakt, er is zeker geen sprake van een haastklus.

Wat betreft participatie, zie beantwoording 4.10.

Inspreker 18:
In een eerdere inspraakronde heb ik al gezegd dat ik mordicus tegen een gezamenlijke fietsenstalling ben. Dat herhaal ik nu weer. Burenruzies monden nog wel eens uit in vernielingen van elkaars bezittingen en daar wil ik mijn fiets niet aan blootstellen. Ik pleit hier voor afsluitbare bergingen ter preventie tegen buren die zich aan andermans spullen vergrijpen.

Beantwoording
We hebben gekozen voor een gezamenlijke fietsenstalling bij de gezamenlijke entrees om te zorgen voor een betere relatie tussen het gebouw en de openbare ruimte. Het is voor bewoners veel makkelijker om direct vanaf de straat bij de gezamenlijke ingang de fiets neer te zetten. Wanneer de fiets via nauwe gangetjes in een eigen berging moeten worden gestald belanden fietsen in de praktijk vaak op straat voor de deur, zeker wanneer men later op de dag de fiets nog weer nodig heeft. Ook worden juist de gangetjes bij privébergingen nogal eens als sociaal onveilig ervaren. Een gezamenlijke fietsenstalling is volgens ons dus handiger en sociaal veiliger. Het kan ook een plek waar je je medebewoners kan tegenkomen en kan leren kennen in plaats van ruzie verwachten.
Ook qua uitstraling is een gezamenlijke fietsenstalling beter voor de relatie tussen gebouw en openbare ruimte en draagt het in potentie meer positief bij aan de sfeer en het gevoel van sociale veiligheid dan gesloten privé bergingen. De gezamenlijke fietsenstalling is als gezamenlijke ruimte in het gebouw goed te zien vanaf de straat en zorgt daarmee door de verlichting voor een minder anoniem karakter van de openbare ruimte. Iets wat nu een probleem is op deze plek en wat met dit plan juist wordt opgelost. Dichte privébergingen doen juist het tegenovergestelde, ze zorgen voor dichte gevels aan de straat waardoor er juist minder contact is tussen de openbare ruimte en het gebouw.

De woningen worden voorzien van een berging die qua grootte, tezamen met de ruimte die voor de fiets in de fietsenstalling wordt gerekend, voldoet aan het bouwbesluit.

Inspreker 19:
Onvoldoende samenhang Stedenbouwkundig Plan en Investeringsnota
Het valt op dat het Stedenbouwkundig Plan wordt vastgesteld voor zowel Fase 1 als voor Fase 2 terwijl de Investeringsnota alleen dekking biedt voor Fase 1. Hierover is in de Investeringsnota het volgende opgenomen:

"De complexiteit van de herontwikkeling van fase 2 vraagt nader onderzoek om tot een haalbaar plan te komen en wordt daarom niet meegenomen in deze investeringsnota. De ontwikkeling van fase 2 wordt apart ter besluitvorming voorgelegd."

[..]
"Naar verwachting kan de nieuwbouw van fase 1 in de komende jaren worden gerealiseerd. De globale planning van fase 1 is dat, na het vaststellen van de investeringsnota, de afspraken met de erfpachter en ontwikkelende partij(en) worden vastgelegd. In het voorjaar van 2027 kan dan gestart worden met de bouw (zie ook bijlage 4: Planning). De realisatie van fase 2 is onzeker

doordat het gebouw aan het Dijkgraafplein, met 10 maisonnettewoningen, winkels en horeca op de begane grond, in handen is van 13 erfpachters. De realisatie van fase 2 vergt nader juridisch en financieel onderzoek. Fase 1 kan zelfstandig en op kortere termijn gerealiseerd worden. Belangrijk is dat fase 1 goed aansluit op de bestaande situatie en vervolgens met zo min mogelijk aanpassingen aansluit op een nieuwe situatie met nieuwbouw in fase 2 {bijlage 2: Uitwerking fasering). In fase 1 wordt de openbare ruimte gelegen voor het bestaande 12 voorzieningen-woonblok aan het Dijkgraafplein nog niet heringericht. Dat komt aan de orde bij de realisatie van fase 2"

Dit valt echter niet te rijmen met de opzet van het Stedenbouwkundig Plan waarbij er in het geheel niet van wordt uitgegaan dat de realisatie van Fase 2 onzeker is.

Als gevolg hiervan ontbreekt het in het Stedenbouwkundig Plan aan realistische ambities. De geformuleerde ambitie om met de ontwikkeling van de Grando-locatie te zorgen voor een prettige entree van de wijk wordt niet of maar ten dele waargemaakt (niet aan de zijde van het Dijkgraafplein) en dat geldt ook voor de ambities om een gebied te creëren "tussen stedelijk en tuinstedelijk" en om de wijk aan "de rest van Osdorp" te koppelen.

Maar niet alleen mankeert het aan realistische ambities, ook wat betreft onderzoek en aannames voor de aspecten geluid, verkeer, parkeren wordt in het Stedenbouwkundig Plan uitgegaan van één opzet met hoogbouw aan de zijde van het Dijkgraafplein. Nu vaststaat dat realisatie van Fase 2 "onzeker" is kan daar bij de onderzoeken niet van uit worden gegaan.

Beantwoording
Het stedenbouwkundig plan is gemaakt voor het hele plangebied tussen Dijkgraafplein, Tussenmeer en de Hoekslootstraat. Het liefste zou de gemeente het hele plan zo snel mogelijk en in zijn geheel realiseren, om de kwaliteit van het Dijkgraafplein te verbeteren en meer mensen een woningen te kunnen bieden. Dat kan alleen als de bestaande bebouwing wordt verworven en gesloopt. Omdat het bestaande blokje aan het Dijkgraafplein een groot aantal eigenaren kent is de verwachting dat dit proces langer gaat duren dan de ontwikkeling in het overige deel van het plangebied. Daar kan in principe gelijk met de nieuwbouw en het mooi maken van de omgeving begonnen worden. Om te voorkomen dat deze vooruitgang wordt tegengehouden door de tijd die nodig is om het blok aan het Dijkgraafplein te verwerven, is de gemeente genoodzaakt het plan in twee fases op knippen.

Tussenmeer, het Dijkgraafplein en de Hoekslootstraat krijgen daarmee al direct een nieuw aangezicht. Ook zal het anonieme karakter direct afnemen en de zorg voor en ogen op de omgeving toenemen. Daarmee verbetert de kwaliteit van de leefomgeving in de buurt. De fasering heeft verder geen nadelige gevolgen voor de onderzoeken die gedaan zijn op het gebied van geluid en parkeren en dergelijken. Mocht onverhoopt blijken dat er onderzoeken ontbreken voor de situatie in fase 1 dan zal daar alsnog actie op worden ondernomen.

Zie ook de beantwoording onder 4.3.

4.4 Woningaanbod

Inspreker 6: Goed middag, Ik wil graag een vraag stellen, Ik zou graag willen weten of alle mensen die op het Dijkgraafplein wonen. Zouden zij recht hebben op nieuwe woningen, Mijn moeder en ik

wonen in Hoekslootstraat xx. Wij zouden recht hebben op een nieuwbouwwoning aan het dijkgraafplein?

Inspreker 15:
Het aanbod van koopwoningen trekt nieuw publiek. Verdeel deze met sociale huur zodat ervoor iedereen kansen zijn. Probeer de wijk weer wat te mengen wat culturen betreft.

Inspreker 16:
Ik als geboren en getogen Amsterdammer zou graag een huisje willen op het dijkgraafplein

Beantwoording
De gemeente wijst bij nieuwbouwprojecten niet specifiek mensen aan die voorrang krijgen of het recht toegewezen krijgen op een woning. Dit verloopt via de standaard wijze via het platform Woningnet of de markt. In dit geval wordt wel onderzocht of er voorrang voor buurtbewoners mogelijk is, bijvoorbeeld voor bewoners die van een grotere naar een kleinere woning willen verhuizen. In dit gebied kan de doorstroomaanpak die in het kader van het Nationaal Programma Samen Nieuw-West toegepast worden.

Streven is dat zowel sociale huur zijn, middendure huur en koopwoningen gerealiseerd worden.

4.5 Parkeren

Inspreker 5:
Denken jullie ook aan parkeerplaatsen? Het wordt zo een stuk drukker.

Inspreker 13:
besteed meer aandacht aan het parkeerbeleid in samenwerking met de VVE Dijkgraafplein.

Inspreker 13:
wat betekent één parkeerplek per nieuwe bewoner voor de algemene parkeerdruk, bijv. als er een tweede auto is? De bewoners van de Kloosflatten hebben geen recht op 1 parkeerplek per woning.

Beantwoording
De ruimte in de stad is schaars en het gemeentebestuur wil de beschikbare ruimte vooral gebruiken voor groen en spelen en minder voor parkeren. Door de gemeenteraad is in 2018 daarom besloten dat bewoners van een nieuwbouwwoning geen vergunning of ontheffing meer krijgen om op straat te parkeren. Alleen de huidige bewoners die nu al over een vergunning of ontheffing beschikken, behouden die vergunning als ze terug keren naar de nieuwbouw. Dit betekent dat er slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig is. De gehanteerde normen zijn in het Stedenbouwkundig plan opgenomen.

Alle nieuwe gebouwen moeten de bewoners parkeerplaatsen op het eigen terrein maken waardoor er geen extra druk komt op de rest van de buurt. Bezoekersparkeren in de openbare ruimte moet wel mogelijk zijn. Voor bezoekersparkeren is de norm 0,1 parkeerplaats per woning.

De gemeente en het projectteam zijn zich bewust van de situatie rondom parkeren en het nieuwe parkeerbeleid, de invoering van betaald parkeren, dat dit jaar is uitgerold. Er zal er nog bekeken

moeten worden hoe het in de praktijk uitpakt en of er iets aangepast moet worden als de parkeerdruk te hoog blijkt, bijvoorbeeld aanpassing van de kosten of tijden.

4.6 (Verkeers)drukte

Inspreker 7: Voor de woningen die gebouwd worden zullen minder parkeerplaatsen aangeboden worden. Dat zal zorgen voor meer druk op het ov. Nu is het al zo, dat het ov op werkdagen verschillende piekmomenten heeft en overbelast is[3]. De extra keerlussen bij station Lelylaan gaan dat niet oplossen. Het lijkt erop dat het mobiliteitsvraagstuk alleen beantwoord wordt voor de te bouwen flats in het aangekondigde stedenbouwkundig plan, maar het ontbreekt aan een algeheel integrale visie voor Amsterdam Nieuw-West. Is er overlegd met bijvoorbeeld de Vervoer Regio Amsterdam en geïnformeerd naar haar visie is?

Inspreker 13:
Hoe draagt het plan bij aan het verminderen van verkeersdrukte en parkeerproblemen? Vooral op vrijdagen is het enorm druk.

Beantwoording
De parkeerdrukte wordt vermoedelijk deels gereguleerd door de invoering van het betaald parkeren. Deze maatregel is nu een aantal maanden van kracht. Het resultaat wordt gemonitord en zal, als de parkeerdruk te hoog blijkt, worden aangepast.
De drukte in het OV in de spits is een stadsbreed verschijnsel. Voor Nieuw-West is in het mobiliteitsplan Nieuw-West onderzoek gedaan en worden aanbevelingen gedaan voor korte en langere termijn maatregelen. De uitvoering van deze maatregelen, waaronder de frequentie vergroten van een aantal tramlijnen in Nieuw-West, is op korte termijn niet haalbaar. Daarvoor is eerst een keerfunctie bij station Lelylaan noodzakelijk. Het uitbreiden van de frequentie van tramlijnen in Nieuw-West moet ook afgewogen tegen andere mogelijke aanpassingen van het OV in de stad.

4.7 Groen

Inspreker 7:
Van Eesteren heeft Nieuw-West grotendeels gebouwd/ingericht. Zijn credo was: ruimte, licht en lucht. Door meer verdichting met hoogbouw gaat dit gevoel van ruimte, licht en lucht verloren. Het aangekondigde stedenbouwkundig plan laten zien dat het groen afgesloten wordt van de publieke ruimte. Het lijkt erop dat er een bastion wordt gebouwd waarbij alleen de huurders/kopers van de te bouwen flats toegang hebben, waardoor het plan aanvoelt als een 'gated community'. Groen wordt onttrokken aan de bewoners die niet in de te bouwen objecten wonen. Dit is volledig in strijd met de visie van Van Eesteren. Hoe zorgt de gemeente dat er geen groen onttrokken wordt aan de openbare ruimte?"

Inspreker 13:
Ideeën tbv Community Building
• Zorg dat zowel oude als nieuwe bewoners samen kunnen genieten van de binnentuin en het groen, bijvoorbeeld door een gemeenschappelijke moestuinen.

[3] (GVB/RAR, kwartaal bezettingscijfers ov-lijnen bus & tram)

• Bedenk oplossingen voor problemen zoals vogelpoep op auto's en schade door boomwortels als deze tussen de parkeerplekken inkomen.
• Vergroen alle daken en creëer gezamenlijke plekken voor community building.

Inspreker 15:
Maak het plein weer aantrekkelijk. Wat leuke plantenbakken op het plein bijvoorbeeld. Net zoals je in oud zuid ziet bijvoorbeeld.

Beantwoording
Door de nieuwbouw verdwijnt het groen op het braakliggende terrein, dat sinds twee jaar ingericht is als een (tijdelijk) buurtpark. Het verdwijnen van dit groen wordt deels gecompenseerd en aangevuld met meer groen in de straten en de tuin van de nieuwbouw. Het groen in de tuin is zichtbaar vanaf de Hoekslootstraat, krijgt een lage groene afscheiding met de openbare ruimte en draagt daarmee bij aan het groene karakter van de Hoekslootstraat en omgeving.

Waar ruimte is wordt zoveel mogelijk groen toegevoegd, bijvoorbeeld in de vorm van groenvakken langs de trottoirs en extra bomen. Zo wordt een brede, groene strook gevormd langs de hele Hoekslootstraat, die weer wordt verbonden aan de binnentuin.
Of de daken groen worden, hangt af van de toepassingsmogelijkheden van zonnepanelen.

In het kader van 'rigoureus vergroenen' is ervoor gekozen daar waar het kan en past bomen toe te voegen. We hebben ca. 10 nieuwe bomen in de openbare ruimte weten toe te voegen. Deze komen tussen de parkeervakken te staan. De genoemde redenen om dat niet te doen (vogelpoep en boomwortels) wegen niet op tegen de wens voor meer groen in de stad en de wijk. De parkeervakken worden opnieuw ingericht om het ritme van de bomen in stand te houden.

We houden verder rekening met een juiste maat voor de boomspiegel, dat is de vaak zanderige grond rondom de boomstam waardoor lucht en water de wortels van de boom kunnen bereiken.

Ook is het de bedoeling dat de gebouwen bijdragen aan het rigoureus vergroenen van de stad. Dat kan met (optionele) groene daken en gevelgroen.

4.8 Voorzieningen

Inspreker 7:
In de plinten moeten "gemengde publieksgerichte bestemming met commerciële en maatschappelijke functies" komen. Dit is een twijfelachtige keuze, omdat er al redelijk wat leegstand is in Osdorp. Leegstand van plinten trekt verloedering aan. De winkels die aanwezig zijn, geven vaak een twijfelachtige invulling aan de wijk. Te denken valt aan winkels/ondernemers die niet door de BIBOB komen, de BIBOB ontduiken of enkel een bepaalde mannelijke doelgroep faciliteren, zoals de sisha lounges. De maatschappelijke functies die er wellicht komen zijn tot op heden onduidelijk. De vraag is of de businesscase wel rond kan komen om die maatschappelijke functies te vervullen, omdat er al een enorm tekort en niet vindbare medische/maatschappelijke personen/bedrijven zijn. Te denken valt aan tandartsen/fysiotherapeuten of huisartsen.

Vragen:

6. Heeft de gemeente een scenario klaarliggen als de winkelruimtes in de plinten geen invulling krijgen? Wat is haar plan als er langdurige leegstand optreedt?
7. Heeft zij een plan om eventuele mogelijk verloederd aangezicht te voorkomen of te beperken?

Inspreker 7:
8. Er zijn nog geen harde afspraken gemaakt met 'partners in de wijk', zoals Eigenwijks of Combiwell. De vraag of er een buurtkamer/ontmoetingsplek voor bewoners kan komen in Osdorp de Punt/in het postcodegebied 1069 blijft tot op heden onbeantwoord. De mogelijkheid tot samenkomen is een maatschappelijke sociale behoefte die uit verschillende onderzoeken naar boven komt."

Inspreker 7:
De belangrijkste ondernemer op het Dijkgraafplein is de Primera. Deze vervult een maatschappelijke functie en behoefte. Deze ondernemer ligt nu door het onhandig gecommuniceerde plan van de gemeente in de clinch met de gemeente. De ondernemers op het Dijkgraafplein hebben (naar eigen zeggen) geen terugkeergarantie gekregen.
Vragen:
9. Hoe gaat de gemeente zorgen dat de Primera, die een belangrijke maatschappelijke functie vervult, in de buurt terugkeert?
10. Hoe gaat de gemeente de relatie herstellen met ondernemers waar slordig mee omgegaan is?

Inspreker 8:
ik zou heel graag willen dat er een gezondheidscentrum komt. Dat heeft de buurt wel nodig. Met name omdat er ook seniorenwoningen komen.

Inspreker 10:
60plus voorzieningen (inclusief medisch centrum)

Inspreker 13:
Zorg dat de buurtkamer toegankelijk is voor ècht alle bewoners."

Inspreker 9:
los van de woningen zou ik er ook een aantal leuke cafés plaatsen waar men kan lunchen eten, restaurant, dat het wat gezelliger wordt met evt terrasjes, meer groen.

Inspreker 13:
Zorg voor toegankelijke daghoreca waar iedereen zich ècht welkom voelt.

Inspreker 14:
Waarom komen er geen winkels? Wat gebeurt er met de bestaande winkels?

Inspreker 15:
Er zouden nieuwe winkels bij moeten komen. Zoals een kruidvat/etos, kleine Hema, Wibra, Zeeman, koffiebar, een ijswinkeltje, smoothiebar etc. Niet te veel Turkse winkels op het plein want die zijn er al genoeg op de Osdorperban en Tussenmeer. Er zitten nu winkels die om de haverklap van eigenaar verwisselen waar de ramen zijn afgeplakt en waarvan je eigenlijk al weet dat er iets niet klopt.

Beantwoording
Door een brede mix aan bestemmingen in de plint mogelijk te maken nodigt de gemeente de markt uit om te voorzien in verschillende functies die het plein versterken. In fase 1 van het stedenbouwkundig plan zijn een buurtkamer en ruimte voor een maatschappelijke voorziening opgenomen. Over de invulling daarvan zal bij de vaststelling van het investeringsbesluit meer duidelijkheid zijn. Voor fase 2 zijn mogelijkheden voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen opgenomen. Bij de uitwerking van dit plandeel zal zorgvuldig gekeken worden welke invulling hier wenselijk is. Vanuit de buurt is de vraag om hier medische, zorggerelateerde voorzieningen te huisvesten. Dat is een expliciete wens uit de buurt waarvan de mogelijkheden verder onderzocht moet worden. Leegstand is uiteraard onwenselijk.

Zie voor communicatie- en inspraakmomenten beantwoording 4.2 en 4.10.

4.9 Leefbaarheid & (sociale) veiligheid

Inspreker 1:
Wij hebben, zoals ook door de gemeente in het plan wordt aangegeven, de veiligheid van de buurt achteruit zien gaan. De meerdere horeca vergunningen die door de gemeente zijn afgegeven hebben hier mogelijk aan bijgedragen. Er lijkt in het afgeven van die horeca vergunningen voorbij te zijn gegaan aan de behoefte van de bewoners. Het is al langere tijd onacceptabel dat de gemeente horecavergunningen blijft afgeven, wetende dat dit de veiligheid en leefbaarheid van de buurt niet ten goede komt.

Inspreker 4:
Dit Primera blok is enorm verpauperd en heeft hiermee al langer behoefte aan vernieuwing en onderhoud. Na zonsondergang verandert het gedeelte van het Primera-blokje in een trekpleister voor de nodige criminaliteit en overlast. Het is al langere tijd onacceptabel dat de gemeente horecavergunningen blijft afgeven, wetende wat voor problematiek er heerst en alleen maar is toegenomen door de jaren. Ondanks de vele bezwaren die tegen deze horeca vergunningen zijn uitgebracht heeft de gemeente de behoefte van de bewoners en de buurt genegeerd en activiteiten in de vorm van o.a. waterpijp cafeś voorrang gegeven tot laat na middernacht. In het weekend zelfs tot 3.oou 's nachts.

Beantwoording
Bij een aanvraag voor een horecavergunning is het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) leidend, daarin is opgenomen of horeca op een locatie is toegestaan.
Aanvragen worden getoetst aan alle relevante wet- en regelgeving (APV, horecabeleid en Alcoholwet). Ook wordt er getoetst aan diverse onderdelen van openbare orde en veiligheid en er wordt advies gevraagd bij ketenpartners. Na afweging van alle aspecten neemt de gemeente, binnen de wettelijke kaders, een gemotiveerd besluit.

Zie verder beantwoording 10.8.

4.10 Communicatie & Participatie

Inspreker 1:

Als eigenaar op het Primera-blokje en samen met mij, andere erfpachters en bewoners aan het Dijkgraafplein hebben jarenlang gewacht om in samenspraak met de gemeente de omgeving een nieuw leven in te blazen. De gemeente heeft verschillende projecten uitgevoerd waar wij inspraak op hadden. Echter is dit stedenbouwkundig plan, verdeeld in fase 1 & fase 2, niet in samenspraak met ons, namelijk de daadwerkelijke bewoners, erfpachters en eigenaren van het Dijkgraafplein, tot stand gekomen. Wij betreuren dit ten zeerste. Ik maak namelijk al meer dan 20 jaar deel uit van het Primera-blokje en dit gaat mij dus aan het hart. De bewoners en eigenaren zijn immers diegene die de buurt maken zoals die is.

Inspreker 1:
De gemeente heeft een bijeenkomst georganiseerd voor alle erfpachters aan het primera-blok op 25 juni j.l. Dit oogde aanvankelijk erg optimistisch voor de eigenaren op het Primera-blokje gezien het leek alsof wij een stem kregen in het geheel. De bijeenkomst was echter mosterd na de maaltijd, het stedenbouwkundig plan en investeringsnota is immers al geheel af en daarin is dus volledig voorbijgegaan aan de behoefte, meningen en zienswijze van de eigenaren, erfpachters en bewoners. De investeringsnota is enkel ter kennisgeving bij ons neergelegd.

Inspreker 1:
Het inspraakmoment werd mijns inziens toegepast om protocollen te volgen en de schijn te wekken dat er inspraak was vanuit de eigenaren op het Primera-blokje, echter wordt er geen waarde gehecht aan tegenspraak dan wel meningen over de plannen.

Inspreker 3:
Veel van de eigenaren/erfpachters van Dijkgraafplein xx t/m xx (even nummers), bij u wellicht bekend als het "Primera Blok", zijn pas sinds juni 2024 op de hoogte van de plannen van de gemeente. Verspreid over 20 en 25 juni 2024 heeft er voor het eerst een bijeenkomst plaatsgevonden met voornoemde eigenaren en ambtenaren van de Gemeente Amsterdam. Deze bijeenkomst vond plaats op initiatief van één van de eigenaren/erfpachters. De gemeente heeft niet één keer geprobeerd om de eigenaren van het Primera Blok bij elkaar te krijgen. 1) Betrokken als directe belanghebbende In de herziene investeringsnota blijkt onder 4.2 dat de gemeente in oktober 2023 input voor het stedenbouwkundig plan heeft verzameld bij bewoners, ondernemers en betrokkenen. Deze input werd opgehaald tijdens een informatieavond en via een enquête. De buurt werd vooraf geïnformeerd over de plannen via een huis-aan-huis verspreide folder. De gemeente geeft tevens het volgende aan: "Daarnaast is er persoonlijke en specifieke aandacht uitgegaan naar de erfpachters en eigenaren van de panden van het 'Primerablok'. Zij kregen een aparte brief met een toelichting en er worden aparte gesprekken ingepland met hen." De gemeente heeft destijds echter geen apart gesprek met mij ingepland, noch heeft een dergelijk gesprek plaatsgevonden. Het aangehaalde citaat uit de investeringsnota is dan ook onjuist geen apart gesprek plaatsgevonden met alle eigenaren/erfpachters. Aan de eigenaren/erfpachters van het Primerablok, en daarmee directe belanghebbende, is nimmer om input gevraagd. De eigenaar is als eigenaar/erfpachter van voornoemde objecten bekend bij de gemeente. De erfpachtnota's worden naar haar verzonden en altijd keurig betaald, dus een correspondentieadres kan niet ontbreken. Tevens zijn mijn directe telefoonnummer en e-mailadres te vinden in het register van de Kamer van Koophandel.

Inspreker 3:
Tijdens de bijeenkomsten met de gemeente op 25 juni, 8 juli en 3 september is meerdere malen aangegeven dat de eigenaren/erfpachters van het Primera Blok wensen mee te gaan in fase 1. Tijdens de gesprekken gaat de gemeente hier echter niet op in en geven zij alleen aan dat wij "er

samen uit moeten komen". Zij bieden geen handvatten, richtlijnen en geven ook niet aan waar wij precies overeenstemming over moeten bereiken. Gelet op het voorgaande en de uitspraken die op 25 juni 2024 en 8 juli 2024 namens de gemeente werden gedaan, begint het erop te lijken dat de gemeente bepaalde ondernemingen weg wilt hebben. Dit terwijl deze ondernemers van de gemeente een vergunning hebben gekregen om hun bedrijfsactiviteiten te ontplooien. Tot op heden heeft de gemeente geen voorstel gedaan of een oplossing geboden. Er wordt slechts aangegeven dat wij "er samen uit moeten komen". Gesteld kan worden dat de gemeente niet voldoende transparant is geweest tegenover de direct belanghebbenden bij het stedenbouwkundig plan, heeft gefaald in haar informatieplicht en daarmee een inbreuk maakt op het vertrouwensbeginsel.

Inspreker 4:
Fase 1 - Dijkgraafplein Wij, erfpachters en bewoners aan het Dijkgraafplein, hebben jarenlang gewacht om in samenspraak met de gemeente de omgeving een nieuw leven in te blazen. De gemeente heeft verschillende projecten uitgevoerd waar wij, de buurt en de bewoners inspraak op hadden. Echter is dit met het stedenbouwkundig plan, verdeeld in fase 1 & fase 2, de mening en de ideeën niet gevraagd van de nauw betrokkenen. Nav mijn bezwaarmail op 29 april j.l. heeft de gemeente een bijeenkomst georganiseerd voor alle erfpachters aan het Primera-blok op 25 juni j.l. Na deze meeting hebben de erfpachters een stem gekregen maar overall mening is dat de erfpachters blij zijn gemaakt met een dode mus. Het stedenbouwkundig plan en investeringsnota is immers al af en de erfpachters krijgen dit te horen ter kennisgeving.

Inspreker 4:
Hoe kan het zo zijn dat tijdens alle informatieavonden aan alle bezoekers NIET wordt meegedeeld dat het primera-blokje niet wordt meegenomen in de plannen van fase 1, en hiermee juist misleidend is in de visuele communicatie richting de betrokken? Helaas kan ik middels dit inspraak-pagina helaas geen foto's uploaden ter verduidelijking. Het is algemeen bekend dat de gemiddelde burger/bewoner van Osdorp, met name uit de Punt, kampen met laaggeletterdheid, dan wel zwakke taalbeheersing. Door de afgegeven flyer doet de gemeente vermoeden dat het primera-blokje juist wordt meegenomen in de bouwplannen van fase 1, terwijl dit niet het geval is. Tijdens de informatieavond op 8 juli is fase 2 nergens ter sprake gekomen. Dit wekt de indruk op dat de gemeente willens en wetens het gross van de bezwaren juist tegenhoudt doordat er geen transparante communicatie in juistheid plaatsvindt! Ik ben eigenaar van Dijkgraafplein x, xx alsmede xx. Hiermee is het voor mij aan alles gelegen dat in de bouwplannen ook het primera blokje meegenomen worden.

Inspreker 7:
De aankondiging van het nieuwe stedenbouwkundig plan werd op 29 september 2023 gepubliceerd in de dagmail[4]. Deze werd rond 16.00 gepubliceerd. Om 17.18 werd via AT5[5] medegedeeld dat de bewoners in Osdorp de Punt te maken krijgen met een forse bouwput, waarbij de blauwdruk van het stedenbouwkundig plan al bijna in zijn geheel vastlag. Bewoners zijn nooit eerder verwittigd van dit plan. Bewoners moesten dit via de media, voornamelijk AT5 vernemen, met veel speculatie en onrust tot gevolg.

Op uw website spreekt u van 'participatie'. De vraag is wat participatie is, als bewoners bij een emotioneel verlopen informatieavond niet veel kunnen meegeven. Er werd vooral medegedeeld:

[4] (https://www.amsterdam.nl/nieuwsbrieven/bestuur-organisatie/gemeenteraad/dagmails/2023/september/dagmail-gemeenteraad-amsterdam-29-09/).
[5] (https://www.at5.nl/artikelen/222735/240-nieuwe-woningen-op-het-dijkgraafplein_)

'we nemen het mee'. Onduidelijk is wat voor invloed bewoners hebben gehad op het stedenbouwkundige plan en waarom de afweging is gemaakt om zo'n lage vorm participatie in te zetten.
Vragen:

1. Wat is de inspanning geweest van de gemeente om bewoners te laten participeren, wat waren de kaders waarin bewoners konden participeren en wat is concreet meegenomen van de inbreng van bewoners?
2. Hoe denkt de gemeente dat de beperkte participatiemogelijkheden overkomen in Osdorp de Punt, waar meer dan 78% niet opkomt dagen bij gemeentelijke verkiezingen of waar 66% van de bevolking is aangemerkt als sociaaleconomisch kwetsbaar tot zeer kwetsbaar?[6] In mijn visie spreekt de gemeente met een gespleten tong over en met de bewoners in Osdorp de Punt. In het ene programma probeert zij met zeer grote woorden bewoners te betrekken bij hun buurt en in het andere programma ontneemt zij bijna de gehele regie van de bewoners."

Inspreker 13:
Zorg voor contact in een vroeg stadium met het projectteam en omwonenden en belanghebbenden, inclusief bereikbaarheid en goede communicatie.

Beantwoording
Sinds er nieuw leven is ingeblazen in de plannen voor de vernieuwing van het Dijkgraafplein worden geïnteresseerden op de hoogte gehouden wanneer er nieuws is. Dit gebeurt via verschillende kanalen op verschillende momenten, zoals: bewonersbrieven, de projectwebsite, Nieuwsflits de Punt, sociale media kanalen van stadsdeel Nieuw West en de digitale nieuwsbrief van het stadsdeel. Voordat nieuws de media bereikt wordt de directe omgeving altijd op de hoogte gebracht. Bij de aankondiging van het nieuwe stedenbouwkundig plan was dit middels een folder die bewoners in de brievenbus kregen. Hier stonden de plannen in uitgelegd en werd de bijeenkomst van 16 oktober aangekondigd. Vanaf dat moment was alle informatie ook beschikbaar op de projectwebsite.

Met een online enquête (meer dan 100 reacties in totaal), twee inloopbijeenkomsten, een bezoek van de buurtbus en meerdere gesprekken met het bewonerscollectief Osdorp de Punt is er voor dit blok veel opgehaald wat betreft de wensen uit de buurt. Waar mogelijk zijn de plannen hierop aangepast (zoals meer driekamerwoningen en meer seniorenwoningen).
Het plan om op het Dijkgraafplein woningen te realiseren stamt uit 2004. Er zijn in de tussenliggende periode verschillende pogingen gedaan om tot ontwikkeling te komen die gestrand zijn op haalbaarheid. Het terrein is in 2021 tijdelijk ingericht, waarbij gecommuniceerd is dat de gemeente op een nieuwe invulling aan het studeren was.

Dit neemt niet weg dat het soms lastig is alle plannen en veranderingen duidelijk over te brengen en dat het moeilijk is iedereen te bereiken en op de hoogte te brengen van alle informatie. Dat spijt ons.

In de investeringsnota staat gedetailleerd uiteengezet hoe de participatie over de plannen voor nieuwbouw op het Dijkgraafplein tot nu toe verlopen is (zie H4), zowel op inhoud als op proces. Ook de manieren waarop communicatie heeft plaatsgevonden in aanloop naar de participatiemomenten toe, staat beschreven in de investeringsnota. Er is geprobeerd om een verscheidenheid aan participatiemomenten te organiseren, zoals een inloopbijeenkomst en enquête om zoveel mogelijk

[6] (https://onderzoek.amsterdam.nl/interactief/dashboard-kerncijfers?tab=indicator&thema=socialekracht&indicator=SKKWETSo_P&indeling=wijken&jaar=2021&gebied=FH&taal=nl)

bewoners te bereiken en om hun mening te vragen. We hebben altijd gecommuniceerd over de beschikbare participatie ruimte, maar realiseren ons dat deze ruimte door sommige belanghebbenden als te beperkt wordt ervaren.

De onderwerpen waar participatie op mogelijk was, staan ook beschreven in de Investeringsnota. Daar staat ook uitgelegd waar de inbreng van bewoners mogelijk kan worden toegevoegd aan de plannen en in welke fase dit gebeurt (H4.3).

Op meerdere momenten is de gemeente in de buurt aanwezig geweest, om de mening van bewoners op de plannen te horen en vragen te kunnen beantwoorden.

- *16 oktober 2023 – bijeenkomst over het stedenbouwkundig plan (Buurtcentrum de Aker)*
- *17 april 2024 – mogelijkheid tot vragen stellen bij de buurtbus (voor de Vomar)*
- *25 april 2024 – bijeenkomst over de vernieuwingen in de buurt, waaronder de plannen voor het Dijkgraafplein (Buurtcentrum de Aker)*
- *8 juli 2024 – Inloopbijeenkomst tijdens de inspraakperiode van de investeringsnota (Buurtcentrum de Aker)*

Tijdens deze momenten is aangegeven op welke onderwerpen er wel of geen ruimte is om mee te denken of reactie te geven. In bijlage 5 en 6 van de investeringsnota vindt u een verslag van de opbrengsten uit het participatiemoment in oktober 2023 en de resultaten uit de enquête.

Inspreker 13:
Maak (financiële) informatie begrijpelijk voor alle bewoners, zodat ook zij het plan en de impact ervan goed begrijpen.

Beantwoording
Alle communicatie vanuit de gemeente vindt standaard plaats op B1 niveau. Dit is eenvoudig Nederlands, met korte en makkelijke zinnen. Daarnaast gebruiken we simpele afbeeldingen en plattegronden ter verduidelijking. De herziene investeringsnota en het stedenbouwkundig plan zijn op onderdelen wellicht niet voor iedereen begrijpelijk. Er worden vaktermen en complexere aspecten van de planontwikkeling in beschreven. In de communicatie wordt getracht dit zoveel mogelijk in begrijpelijke taal samen te vatten in een 'publieksvriendelijke' versie.

Financiële informatie staat apart opgenomen in een geheim document, omdat openbaarmaking de belangen van de gemeente mogelijk kan schaden.

Inspreker 4:
In de flyer, welke is gepubliceerd op 8 juli staat het Primerablok, oftewel Dijkgraafplein 4 t/m 40 afgebeeld, terwijl dit in werkelijkheid behoort tot fase 2. Dit is enorm misleidend omdat dit niet tot de bouwplannen behoort.

Beantwoording
De fasering in fase 1 en fase 2 is een noodzakelijkheid gebleken die in de loop van het proces is ontstaan en was dus niet vanaf het begin zo bedacht. Ten tijde van de (aankondiging van de) laatste bijeenkomst en de inspraak zelf, is dit voorgesteld in de plannen. Het onderscheid tussen fase 1 en 2 is zichtbaar gemaakt in tekst en beeld. Naast deze wijziging in de plannen, zijn er ook aanpassingen gedaan naar aanleiding van de participatie op eerdere momenten.

4.11 Overig

Inspreker 13:
Leg uit wat een 'zoekvraag' is en waarom er geen extra taak voor de gemeente is bij 170 nieuwe woningen. Wat betekent dit precies?

Beantwoording
Voor het voorzieningenniveau in een wijk of buurt wordt gekeken naar de Amsterdamse Referentienorm. Op basis hiervan is geconcludeerd dat er voor dit gebied geen extra opgave is voor voorzieningen waar de gemeente een taak in heeft. De zoekvraag is een interne procedure om na te gaan of er nog een voorzieningentaak vervult moet worden.

Inspreker 13:
Onderzoek en ondersteun de VVE om bestaande woningen te verduurzamen en een eerlijker parkeerbeleid te ontwikkelen. Dat kan de VVE niet alleen oplossen.

Beantwoording
De problematiek rondom sommige VvE's om te verduurzamen is bekend bij de gemeente. De gemeente biedt daarvoor verschillende regelingen, subsidies en advies. Zie ook: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/verduurzaam-uw-vve/. Verder is dit geen onderdeel van de opdracht voor de gebiedsontwikkeling op Dijkgraafplein. Voor wat betreft het parkeerbeleid gelden stedelijke normen. Zie verder beantwoording 4.5.

Inspreker 15:
Voor de rest is het leuk meer activiteiten in de buurt aan te bieden voor verbinding in de wijk.

Beantwoording
Het stedenbouwkundig Plan voorziet in woningen, groen en waar mogelijk voorzieningen. Met de extra woningen, de buurtkamer en andere (maatschappelijke) voorzieningen en daarmee gepaarde levendigheid in de plint, hoopt de gemeente een positieve toevoeging te maken voor de buurt.

5 Conclusie

Naar aanleiding van de consultatie in oktober 2023 is het stedenbouwkundig plan aangepast. In de uitwerking van de bouwplannen wordt nu uitgegaan van meer groen en is met betrekking tot het woningtype gezocht naar meer ruimte voor driekamerwoningen en woningen voor ouderen uit de buurt. Dit is ook in de investeringsnota verwerkt.

Naar aanleiding van deze inspraakronde wordt in het stedenbouwkundig plan toegevoegd dat maatschappelijke functies en/of commerciële functies in de zorg/medische branche (arts, fysio, apotheek, etc.) op deze plek wenselijk zijn. De gemeente heeft hierin echter geen sturende of beslissende rol. Ook wordt aandacht besteed aan de uitstraling van de plint in het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan zijn eisen opgenomen voor het ontwerp van de plint, zodanig dat er duurzaam gezorgd kan worden voor een aantrekkelijke uitstraling. De wijzigingen hebben geen consequenties voor de investeringsnota.

Er wordt nader onderzocht hoe fase 2 tot ontwikkeling gebracht kan worden. De belanghebbenden worden hierover in Q1 2025 geïnformeerd. Ook over de verdere invulling van de buurtkamer en het ontwerp van de openbare ruimte wordt in 2025 met de buurt in gesprek gegaan.

De in het kader van deze inspraak gemaakte opmerkingen over parkeren zijn intern gedeeld. De parkeerdrukte wordt op korte termijn door de gemeente (Verkeer & Openbare Ruimte) gemonitord.

6 Advies dagelijks bestuur stadsdeel Nieuw-West aan het college van B&W

Op en rond het Dijkgraafplein spelen al jaren problemen met betrekking tot de leefbaarheid en veiligheid. Het gebied is na de sloop van een deel van de bebouwing stedenbouwkundig onaf en de kwaliteit van de huidige bebouwing laat te wensen over. Interventies in het verleden hebben niet geleid tot een structurele verbetering van de leefbaarheid voor de bewoners van Osdorp de Punt en het Dijkgraafplein in het bijzonder. Het stadsdeel deelt daarom de wens om het plangebied nu tot ontwikkeling te brengen, waartoe een nieuw stedenbouwkundig plan is opgesteld.



Fasering fase 1 en 2 (H3)

Het op zo kort mogelijke termijn in ontwikkeling brengen van fase 1 van het stedenbouwkundig plan kan een positieve impuls geven aan het Dijkgraafplein. Circa 170 nieuwe woningen (30% sociaal-40% middelduur-30% duur) en een buurthuis brengen meer ogen en oren op straat, waardoor het Dijkgraafplein een aantrekkelijkere plek wordt.

Rondom het blok dat als fase 2 van het stedenbouwkundig plan is benoemd, zijn de problemen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid het grootst. De transformatie van dit blok draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid en biedt ruimte voor meer passende woningen voor onze bewoners. Op dit moment is er voor fase 2 echter onvoldoende duidelijkheid over de juridische haalbaarheid en daarmee over een mogelijke startdatum voor de aanpak van dit blok. Het Dagelijks Bestuur roept het college daarom op om hiermee zo snel mogelijk te starten en daarvoor met de verschillende partijen om tafel te gaan.

Het dagelijks bestuur is blij met het feit dat de middeldure huur door een woningbouwcorporatie wordt gerealiseerd en de intentie van deze corporatie is om zoveel mogelijk driekamerwoningen te maken, geschikt voor ouderen. Het dagelijks bestuur vindt het van groot belang dat in samenwerking met de corporatie en ouderen uit de buurt, die nu veelal in niet passende woningen leven, de doorstroom in de buurt op gang wordt gebracht. Het DB ziet in dit gebied ook kansen voor de toepassing van doorstroomaanpak die in het kader van het Nationaal Programma Samen Nieuw-West is opgezet.

In de plint is ruimte voor ca. 250m2 maatschappelijke voorzieningen. Het DB is positief over de voorgenomen buurtkamer, aangevuld met een tweede maatschappelijke voorziening. Het dagelijks bestuur adviseert het college zorg te dragen voor de realisatie van voorzieningen die passen bij de doelgroep ouderen, zoals bijvoorbeeld een huisartsenpraktijk. Zo dragen we zorg voor een doorlopende leeflijn waarbij er passende woningen en voorzieningen zijn voor elke fase van je leven.

In een leefbare buurt is de buitenruimte van belang. We ondersteunen de ambitie zowel de openbare ruimte als de gezamenlijke binnentuin maximaal te vergroenen. Het dagelijks bestuur roept op het groen uitnodigend te maken voor ouderen uit de buurt door ruimte voor ontmoeting

en beweging mogelijk te maken.

De leefbaarheid in de buurt is een belangrijke zorg van de buurtbewoners. Bij de bespreking van de investeringsnota op de bewonersavonden kwamen de zorgen van de bewoners hieromtrent veelvuldig ter sprake. De nieuwbouwontwikkeling op het Dijkgraafplein kan een bijdrage leveren aan een leefbare buurt. De leefbaarheidsproblematiek is echter breder.
De oprichting van een wijkalliantie in het kader van het Nationaal Programma Samen Nieuw-West kan daar nieuw perspectief bieden.

Bij nieuwbouw dient parkeren op eigen terrein te worden opgelost. Binnen het plangebied is realisatie van een parkeergarage niet mogelijk en is de ruimte voor parkeren in de binnentuin beperkt. Rekening houdend met de doelgroep ouderen, specifiek voor de sociale en middeldure huur, en de gewenste doorstroom van oudere buurtbewoners (van groot naar klein) moet het mogelijk gemaakt worden dat oudere doorstromers die binnen de buurt verhuizen naar de nieuwbouw, hun parkeervergunning kunnen behouden. Daarnaast is het nodig dat parkeren voor mantelzorgers gefaciliteerd wordt.

Tijdens de bewonersavonden is het thema parkeren veelvuldig aan de orde geweest. In juni dit jaar is betaald parkeren ingevoerd in de buurt. Bewoners in de buurt ondervinden veel hinder van de hoge parkeerdruk in de avonduren. Het is van groot belang dat de parkeerdruk in de buurt gemonitord wordt en dat er concrete maatregelen, zoals het aanpassen van de tijden van betaald parkeren, genomen worden als blijkt dat de parkeerdruk inderdaad te hoog is.

Reactie:
De gemaakte opmerkingen in het DB-advies worden meegenomen in de verdere uitwerkingen van de inrichting van de openbare ruimte en het bouwplan van fase 1. Voor fase 2 wordt nader onderzocht wat de mogelijkheden zijn.

Dat het groen ook voor ontmoeten en bewegen nodig is, is een belangrijke toevoeging en kan in de verder uitwerking van de openbare ruimte meegenomen worden.

Voor zover dat binnen de mogelijkheden van de gemeente valt, zal gezocht worden naar passende maatschappelijke voorzieningen die aansluiten bij in de buurt wonende ouderen.

Bij de doorstroming van ouderen uit de buurt naar een nieuwe woning op het Dijkgraafplein is het goed om aan te sluiten bij de aanpak van het Nationaal Programma Samen Nieuw-West gemaakt heeft.

Het parkeren in Osdorp de Punt valt buiten de scope van het Stedenbouwkundig Plan en de investeringsnota. Toch was het een veelbesproken onderwerp tijdens de inspraak. De monitoring van de parkeerdruk zal inzicht geven in de situatie en mogelijke oplossingsrichtingen als er problemen geconstateerd worden. De monitoring wordt naar verwachting in voorjaar 2025 uitgevoerd.