Notitie participatie project Omval-Weespertrekvaart

1. Historie en strategienota

Net na de eeuwwisseling zijn er plannen voor dit gebied ontwikkeld. Er zijn toen diverse klankbordgroep bijeenkomsten gehouden. Het project is destijds vanwege financiële en uitvoeringstechnische redenen 'on hold' gezet. In 2016 is er met het opstellen van de S*trategienota Omval-Weespertrekvaart* een nieuwe start gemaakt met de planvorming voor dit gebied. In september 2016 is er een bewonersavond over deze Strategienota gehouden. Bij deze bewonersavond is het plangebied gepresenteerd en is er in thematafels gediscussieerd over het gebied met de thema's: 1) openbare ruimte en algemene zaken, 2) bouwvolume en ruimtelijk programma en 3) de ruimtes onder het spoor.

2. Ideeën voor het concept-stedenbouwkundig plan

Voor het gebied Omval-Weespertrekvaart is in 2018 een concept-stedenbouwkundig plan opgesteld mede op basis van de bij de strategienota-fase opgehaalde ideeën van omwonenden/ondernemers/geïnteresseerden.



2.1 Participatie: bewonerscommissie en stadsdeelcommissie

Het concept-stedenbouwkundig plan is op 16 oktober jl. gepresenteerd aan de stadsdeelcommissie Watergraafsmeer.

Het concept-stedenbouwkundig plan is op 19 oktober 2018 besproken met de bewonerscommissie Amsteldorp waarbij er een positief advies is gegeven op het plan. Op 4 december 2018 is het plan besproken in de stadsdeelcommissie.

2.2 Uitnodiging informatieavond

Op 23 oktober 2018 is een uitnodigingsbrief (oplage 2380 stuks) verstuurd aan omwonenden en ondernemers rondom de Weesperzijde, Omval, Weespertrekvaart en de Spaklerweg voor een informatiebijeenkomst over het concept-stedenbouwkundig plan. Deze uitnodiging is tevens geplaatst op de website van de gemeente Amsterdam onder projectpagina Omval-Weespertrekvaart (www.amsterdam.nl/projecten/omval/). Het

concept-stedenbouwkundig plan was te downloaden via de website. De inspraakavond is gehouden op 6 november 2018 en de inspraakperiode duurde zes weken (24 oktober 2018 t/m 5 december 2018). Men kon in deze periode een reactie geven via email, post en/of telefonisch reageren.

2.3 Opzet informatieavond

Doel van deze informatieavond was het informeren van omwonenden en ondernemers en het ophalen van de meningen over het concept-stedenbouwkundig plan. De projectmanager en stedenbouwkundige hebben plenair een presentatie gegeven (zie bijlage 1) waarbij de historie, het projectgebied met de toekomstige invulling en de context zijn toegelicht. Tevens waren er vanuit de gemeente aanwezig de assistent projectmanager, de gebiedsmanager Watergraafsmeer en de gebiedsmakelaar Watergraafsmeer. Na de presentaties was er alle gelegenheid om vragen te stellen over het plan, te discussiëren en/of opmerkingen te geven (zie punt 2.5). Een groot deel van de gemaakte opmerkingen komt ook overeen met de zienswijzen die schriftelijk zijn ingediend tijdens de inspraakperiode. De schriftelijke ingediende zienswijzen worden beantwoord in de nota van beantwoording.

2.4 Opkomst en sfeer

De informatieavond is bezocht door ca. 60 mensen. De aanwezigen waren voornamelijk bewoners uit Amsteldorp. De sfeer tijdens de informatieavond was gemoedelijk en betrokken.



2.5 Opmerkingen en vragen tijdens informatieavond

De meest gehoorde opmerking die algemeen gedeeld werd was dat men geen hoogbouwvolume wenst op deze locatie. In de presentatie is uitgelegd dat hier geen hoogbouw gerealiseerd wordt. De maximale bouwhoogte bedraagt maximaal 23 meter waarbij maximaal een bruto vloeroppervlakte van vier maal de totale perceeloppervlakte gerealiseerd mag worden (een FSI van 4). Deze Floor Space Index (FSI) is uitgelegd tijdens de presentatie.

Door diverse aanwezigen werd aangegeven dat zij graag het gebouw waarin café De Omval zit niet gesloopt willen zien. Veel aanwezigen waren het met elkaar eens dat een horecavoorziening aan het water op zijn plaats is. Echter werd door diverse aanwezigen aangegeven dat deze horecavoorziening geen geluidsoverlast dient te veroorzaken. Een aantal bewoners was bezorgd dat er in samenwerking met broedplaatsen in de toekomst festivals worden gehouden. Ook werd als aandachtspunt aangegeven dat het niet gewenst is dat de horecavoorziening tot diep in nacht geopend mag zijn. Hieronder zijn diverse vragen en antwoorden weergegeven die tijdens de informatieavond aan bod kwamen.

Een horecabestemming is gekoppeld aan parkeerplaatsen, in jullie plan omschrijven jullie het gebied als autoluw. Hoe zien jullie dat voor jullie met aan- en afvoer t.b.v. de horecabestemming?
Het concept-stedenbouwkundig plan geeft precies aan waar en hoe hoog er gebouwd kan worden. Tevens is er op hoofdlijnen bekend hoe de openbare ruimte er uit kan komen te zien. Er wordt in 2019/2020 een gedetailleerd concepts-openbaar ruimteplan opgesteld. Hierin wordt er bijvoorbeeld aangegeven wat voor bestrating er komt, waar de voet- en fietspaden komen, de aan- en afvoer voor de horeca, locatie voor bomen, etc. Het concept openbaar ruimteplan wordt te zijner tijd ook besproken met de buurt/omgeving door middel van een bewonersavond waarbij dit allemaal aan de orde komt.

Welke overige functies komen in de nieuwbouw?
Op pagina 43 van het concept-stedenbouwkundig plan zijn de functies weergegeven. In het bestemmingsplan worden de functies voor het gebied juridisch vastgelegd. Het bestemmingsplan is in voorbereiding. In 2019 zal er een informatieavond worden gehouden over het ontwerpbestemmingsplan. Op de begane grond is het idee horeca (zoals restaurant en café) mogelijk te maken.
De gemeente besteed middels een tender de kavel aan. De horeca op de begane grond is een eis en enige mogelijkheid bij de tender welke na het bestemmingsplan wordt uitgezet. De overige invulling is vrijer inpasbaar en ideeën hiervoor kunnen door marktpartijen worden aangedragen bij het indienen van plannen. In het bestemmingsplan, wat nog wordt opgesteld, wordt gestuurd op diversiteit aan mogelijke bestemmingen. Er wordt naast de functie horeca gedacht aan bijvoorbeeld de functies bedrijvigheid, kantoor en maatschappelijke functies. De functie *wonen* wordt uitgesloten in het gebied, omdat dit niet goed haalbaar is vanwege de hoge geluidwaardes (onder andere door metro- en treinverkeer) in het gebied. Ook zal de functie hotel in dit gebied niet worden toegestaan in het bestemmingsplan.
Onder het spoor komen in de huidige opslagruimtes de functie broedplaatsen en (creatieve) bedrijvigheid. In het andere gedeelte onder het spoor wordt gedacht aan commerciële voorzieningen (zoals bedrijvigheid en kantoren) en maatschappelijke functies. Om deze functies mogelijk te maken worden er nadere afspraken gemaakt met de grondeigenaar ProRail/ministerie. Op hoofdlijnen zijn zij geheel akkoord met deze nieuwe functies onder het spoor

Wie gaat de openbare ruimte beheren nadat het plan is gerealiseerd?
De gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte. In de tender vragen we de inschrijver wel mee te denken over de invulling van de openbare ruimte tussen de beoogde nieuwbouw en het spoor. Mogelijkheid is om er (gedeeltelijk) een terras voor de horeca te realiseren. Hiervoor dient er te zijner tijd een vergunning door de toekomstige erfpachter te worden aangevraagd.

Worden de grotere plannen van Amsteloever betrokken bij dit plan?
Vanuit dit project is er afstemming met het project Amsteloever. Zo maakt het voorliggende concept-stedenbouwkundig plan Omval-Weespertrekvaart de auto-/fietsonderdoorgang niet onmogelijk. Aangezien dit een project- en wijkoverstijgend onderdeel is, wordt vanuit naastgelegen groot project Amsteloever onderzocht of deze auto-/fietsonderdoorgang mogelijk is.

Waarom is er gekozen voor een FSI van 4 en maximale bouwhoogte van 23 meter?
Deze Floor Space Index van vier is stedenbouwkundig zeer goed inpasbaar tussen de lagere ligging en laagbouw van Amsteldorp en de hoogbouw van de Rembrand- en Mondriaantoren.

Wie bepaalt de hoogte van de puntentoekenning bij de tender en hoe worden deze punten toegekend?
De gemeente bepaalt de tendercriteria en de puntentoekenning.

Is er rekening gehouden met de nieuwe fietsbrug over de Weespertrekvaart?
Ja, de komst van de brug is bekend bij het project en er worden geen verkeerskundige problemen voorzien. Het voorliggende plan is in de verkeerscommissie van de gemeente besproken en is hierbij akkoord bevonden.

Blijft het gebouw van café De Omval behouden?
De gemeente besteed middels een tender de kavel aan en stelt selectiecriteria op. Bij deze tender wordt o.a. geselecteerd op programma, ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en ook op wat zij doen met de identiteit van het gebouw. Dat wil zeggen dat er selectiecriteria worden opgesteld waarbij het behoud van de cultuurhistorische waarde van het gebouw zal worden aangemoedigd en de identiteit van het gebouw een ontwerpaanleiding vormt. Het wordt uiteindelijk aan de indiener van de plannen overgelaten hoe zij dit stedenbouwkundig en architectonisch verwerken. Die architectonische vrijheid zal gegeven moeten worden om creativiteit ruimte te bieden. Het kan zo zijn dat architecten in plannen het pand volledig behouden, of een deel hiervan of slopen. Maar aangezien er wordt geselecteerd op het behoud van de cultuurhistorische waarde van het gebouw wordt de kans vergoot dat pand het geheel of gedeeltelijk behouden blijft.
Het pand waar café De Omval op dit moment is gevestigd moet voordat de tender start en ten behoeve van het verleggen van de kabels en leidingen geheel vrij zijn van gebruik. Het pand zal dus enige tijd geen invulling hebben ten behoeve van de voorbereidingen voor de nieuwbouw.

Kunnen de huidige huurders onder het spoor blijven en/of voorrang krijgen bij de nieuwe broedplaatsfunctie? Zij komen uit de buurt en kennen de omgeving goed. De broedplaatsen zouden in de eerste plaats bestemd moeten zijn voor mensen/instellingen die buurtgebonden zijn. Dit voorkomt ook dat er activiteiten gaan plaatsvinden waar de buurt overlast van ondervindt.
De huidige huurders onder het spoor hebben een huurcontract voor de functie opslag. Deze huurcontracten worden opgezegd aangezien huurcontracten aflopen en de functie in de toekomst wijzigt. De afdeling Vastgoed van de gemeente neemt contact op met de huurders om te kijken hoe lang deze huidige huurders kunnen blijven.
De nieuwe functie voor deze huidige opslagruimtes is broedplaatsen en (creatieve) bedrijvigheid. Het is nog precies niet bekend hoe de broedplaats wordt vormgegeven. Het is gebruikelijk binnen de gemeente Amsterdam om deze door een stichting te laten beheren. Er zal bij de invulling van de ruimtes onder het spoor rekening worden gehouden met een buurtgebonden invulling. Er is voor broedplaatsen in de gemeente Amsterdam een Commissie voor Ateliers en (Woon) werkpanden Amsterdam (CAWA) door het college van B&W ingesteld. Deze CAWA beoordeelt broedplaatsplannen en toetst het kunstenaarschap van kandidaat huurders voor de nieuwe broedplaats.

Om de wandelroute richting de Omval te realiseren is er een lange hellingbaan nodig, is er rekening gehouden met mindervaliden?
Bij het openbaar ruimteplan wordt er rekening gehouden met mindervaliden en hellingbanen. Naar verwachting zal de informatieavond over het openbaar ruimteplan in 2020 worden gehouden.

De horeca moet het niveau van het huidige café De Omval niet overschrijden.
Op de begane grond is het idee horeca (zoals restaurant en café) te realiseren. De horeca is een eis bij de tender. De gemeente geeft in het bestemmingsplan een functie aan. De tender zal na het bestemmingsplan 'in de markt' worden gezet. De overige invulling is vrijer inpasbaar en ideeën hiervoor kunnen door marktpartijen worden aangedragen bij het indienen van plannen. Het is aan de toekomstige erfpachter/uitbater/ondernemer, na het verkrijgen van de exploitatievergunning horecabedrijf, te bepalen welk 'niveau' horeca er komt.

2.6 Ideeën voor de openbare ruimte
Tijdens de informatieavond zijn er ook ideeën opgehaald voor de openbare ruimte (ten behoeve van het nog op te stellen openbare ruimte plan).
De diverse ideeën zijn:
- Markt
- Kinderspeelplein
- Zitgelegenheden om wat rustig te drinken
- Openbare fitnessapparaten, sport

- Groenvoorzieningen

3. Vervolg

Deze notitie participatie project Omval-Weespertrekvaart is in november 2018 per mail gestuurd aan alle aanwezigen met het verzoek te controleren of het een juiste weergave is. Er zijn vervolgens aanpassingen gemaakt aan het verslag. Het verslag wordt vervolgens bijgevoegd bij de bestuurlijke stukken van het concept-stedenbouwkundig plan. De schriftelijk ingediende zienswijzen worden beantwoord in de nota van beantwoording.
In 2019 wordt er een informatieavond gehouden over het ontwerpbestemmingsplan. Naar verwachting zal de informatieavond over het openbaar ruimteplan in 2020 worden gehouden.
Start bouw is voorzien in 2021.

Bijlage 1: Presentatie informatieavond 6 november 2018

*****