

Rijksstraatweg 125 Duivendrecht			
Vragen gesteld door de gemeente en expertgroep n.a.v. verstrekken concept stedenbouwkundig plan			
19-5-2022			
Stedenbouwkundig plan	Pagina	Opmerking vanuit gemeente / expertgroep	Reactie Wibaut
Vragen - opmerkingen gemeente			
			<u>Opgenomen in SP (p4)</u> : Ten behoeve van inrichting van de particuliere buitenruimte en van de (aansluiting op de) openbare ruimte zal een inrichtingsplan worden opgesteld. In de openbare ruimte is de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Ouder-Amstel van toepassing.
		Er is nog niets opgenomen over afvalinzameling. zie LIOR.	<u>Opgenomen in SP (p26)</u> : Afval Voor het restafval kan gebruik gemaakt worden van de bestaande containers in het openbaar gebied, aangezien die over voldoende capaciteit beschikken. Voor het GFT kan volstaan worden met een minicontainer (kliko) van 240 liter. In het inrichtingsplan zal hiervoor een geschikte plek worden vastgelegd.
		De Watertoets ontbreekt in dit plan. Graag aanvullen of aangeven in welke fase de Watertoets wordt uitgevoerd.	<u>Opgenomen in SP (p27)</u> : Ten behoeve van het bestemmingsplan zal een watertoets worden doorlopen. Uit een eerste verkenning komt naar voren dat er geen sprake is van compensatie van oppervlaktewater als gevolg van toename van verharding en bebouwing, aangezien de drempelwaarde van 1000m2 niet wordt bereikt. Om piekbuien te kunnen hanteren zal in het inrichtingsplan gezocht worden naar manieren om te bufferen. Het streven is een bergend vermogen van 60 mm tot 70 mm in 1 uur gevallen over een periode van 24 uur.
	33	Er wordt aangegeven dat bewoners niet in aanmerking komen voor een ontheffing van de blauwe zone. In het huidige toetsingskader zijn er geen gronden om een ontheffing te weigeren. Hoe wordt dit geregeld?	De gemeente is het beleid aan het herzien m.b.t. ontheffing. In de informatievoorziening en contracten zullen de kopers hierop gewezen worden.
	15	Duidelijke afspraken maken hoe het openbare groen aansluit op particulier groen en wie het in onderhoud krijgt.	Dit wordt weergegeven in het inrichtingsplan.
	20	Hier moet een bomen effect analyse uitgevoerd worden. Dat is ook nodig om het effect van de werkzaamheden op de gemeentelijke bomen te bepalen.	De bomen effect analyse, zal indien dit noodzakelijk wordt geacht door de gemeente, voor de te handhaven bomen op eigen perceel aangeleverd worden bij de RO procedure.
	28 en 29	Als deze aanbevelingen betrekking hebben op het omliggende openbare groen dan moet daarvoor een apart inrichtingsplan gemaakt worden. Het gaat erom dat het groen binnen en buiten het perceel goed op elkaar aansluit. B.V. geen grove heesters naast heel fijne beplanting die dan snel overgroeit raakt.	<u>Opgenomen in SP (p30)</u> : Hoewel deze aanbevelingen buiten het perceel liggen wil Wibaut zich graag inspannen om de betreffende ingrepen te realiseren, aangezien ze bijdragen aan de groenvisie. Dit zal in overleg met de gemeente uitgewerkt worden in het inrichtingsplan.
		uitrit conform LIOR aanbrengen	Dit wordt weergegeven in het inrichtingsplan.
		Vanuit civiel geen opmerkingen. Plaatsing van lichtmasten is conform LIOR en altijd afhankelijk van de werkelijke situatie ter plekke en de lichtberekening.	<u>Opgenomen in SP (p26)</u> : Onderdeel van het inrichtingsplan is de positionering van de verlichting. Het aantal en de plaats van de lichtmasten wordt zodanig bepaald dat er een veilige situatie ontstaat.
		Vraag: Hoe wordt voorkomen dat andere parkeerders dan bewoners en bezoekers op het terrein gaan parkeren?	Het terrein krijgt geen openbare uitstraling. Er zal een bord "eigen terrein" geplaatst worden.
		Info: Bij het inzetten van een deelauto verdient het de voorkeur om dit uit te zetten naar een marktpartij en niet een eigen systeem op te zetten. In de praktijk werkt dit namelijk niet goed en wordt de auto te weinig gebruikt. Dit moet wel afgestemd worden met de deelaanbieder. Voorkeur hebben Greenwheels of Mywheels	Bij de verdere uitwerking van het plan zal dit nader bekeken worden.
		Eis: In de nieuwe beleidslijn elektrisch laden wordt uitgegaan van 15% van de parkeercapaciteit beschikbaar voor elektrisch laden. Graag zie ik dat hier ook gerealiseerd of gemotiveerd van afgeweken	<u>Opnemen in SP (p34)</u> : Daarbij zal voorzien worden in voldoende laadpalen voor elektrische auto's om te voldoen aan de vraag vanuit bewoners en bezoekers.
		Vraag: Ik zie graag de aantallen fietsparkeerplaatsen buiten het individuele parkeren in de bergingen.	<u>Opgenomen in SP (p26)</u> : kaart met routes voor voetganger en fietsers en opstelplaats fietsen
		Vraag: Wat meer informatie over hoe wordt voorkomen dat normale fietsen gaan parkeren in de buitenmodel (brom)fietsparkeerplaats graag.	De buitenruimte is onderhavig aan leefregels die opgesteld worden door de VVE.

		Eis: De afmetingen van het parkeerterrein staan er niet in. Graag uitgaan van de volgende afmetingen: Parkeervak is 5,00 meter lang met een varkensrug, daarachter nog eens ,50 meter en 2,50 meter breed. Wegbreedte tussen de vakken aan de beide zijden is 6,00 meter.		De parkeervakken zullen voldoen aan de norm van CROW.
		Eis: een trottoir aansluiting van het complex op het trottoir in de openbare ruimte.		Opgenomen in SP (p26): kaart met routes voor voetganger en fietsers en opstelplaats fietsen
		Eis: Voor fietsers moet het mogelijk zijn om hier over te steken naar het fietspad aan de overzijde.		Dit is een onderdeel van het inrichtingsplan.
		Wens: doorsteek voor voetgangers naar Abeelstraat om aantrekkelijke opties voor langzaam verkeer te bieden en de directheid zoveel mogelijk te garanderen		Het is vanuit het plan en de omgeving niet gewenst om een doorsteek voor voetgangers te creëren naar de Abeelstraat. De planinzet refereert aan de positie van het perceel als erf aan de Rijksstraatweg.
Vergroot biodiversiteit door toepassing van vroeg en laatbloeiers, besdragers en inheemse beplanting (struiken!)		Struiken is beter dan gras, maar de combinatie bomen én struiken is nog beter.		Het inrichtingsplan krijgt een gelaagde plantenstructuur met bomen, struiken, struwelen, hagen en vaste planten. Dit wordt nader uitgewerkt in het beplantingsplan behorende bij het inrichtingsplan.
Gedacht wordt aan overwegend inheemse soorten, passend in de omgeving, zoals de Iep, Els, Veldesdoorn, Meidoorn, Kornoelje, Zoete Kers en Krentenboom.		Kunt de doelsoorten nog meesturen ter inspiratie voor soorten, maar dit ziet er allemaal heel goed uit.		Doelsoorten en overige groenspecificaties worden bepaald in het beplantingsplan, als onderdeel van het inrichtingsplan.
		Hoe lopen de routes van de panden naar de openbare ruimte? Zowel lopend als fietsend? Graag intekenen.		Opgenomen in SP (p26): kaart met routes voor voetganger en fietsers en opstelplaats fietsen.
		Hoe zorgen jullie dat parkeerplaatsen alleen toegankelijk blijven voor bewoners en hun bezoek? komt er bijvoorbeeld een slagboom? Graag intekenen.		Het terrein krijgt geen openbare uitstraling. Er zal een bord "eigen terrein" geplaatst worden.
		Waar gaan jullie verlichtingspunten op het terrein plaatsen? Denk hierbij aan het aantrekkelijk/veilige locatie maken van het gebied. Graag intekenen.		Opgenomen in SP (p26): Onderdeel van het inrichtingsplan is de positionering van de verlichting. Het aantal en de plaats van de lichtmasten wordt zodanig bepaald dat er een veilige situatie ontstaat.
Voor fietsparkeren van bezoekers, afwijkende maten en (deel)brommers is (overdekte) ruimte gereserveerd nabij de entree van het appartementengebouw.		Graag aangeven in de/een afbeelding waar deze reservering zich bevindt.		Opgenomen in SP (p26): kaart met routes voor voetganger en fietsers en opstelplaats fietsen.
Klimaatadaptief		Kijk ook eens op: https://www.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=c742eb272f1749c38ac7b509007f839e vooral wateroverlast en verzakking lijkt een uitdaging te zijn op dit perceel waar rekening mee gehouden moet worden.		De maatregelen worden opgenomen in de verdere uitwerking van de bouwplannen.
Ten aanzien van de gebouwen worden eisen gesteld aan onder meer de energieprestaties, circulariteit en hittestress in gebouwen.		PvE ziet op energieprestaties, circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Ook is er aandacht voor duurzame en slimme bouwlogistiek		Opgenomen in SP (p27): Ook is er aandacht voor duurzame en slimme bouwlogistiek
Ten aanzien van de gebouwen worden eisen gesteld aan onder meer de energieprestaties, circulariteit en hittestress in gebouwen. Dit wordt nader uitgewerkt in het architectonisch ontwerp. Voor de buitenruimte zal een inrichtingsplan gemaakt worden, waarin duurzaamheid eveneens een plek krijgt.		Dit is nu wel heel karig naast de onderwerpen natuurinclusief en klimaatadaptief. Is hier nog een stap te maken?		Bij de nadere uitwerking wordt dit verder vorm gegeven. De gemeente Ouder - Amstel heeft een programma van eisen ruimtelijke ontwikkelingen 2020 opgesteld waarin punten zijn opgenomen m.b.t. duurzaamheid. Het streven is om zoveel mogelijk wensen uit het programma van eisen ruimtelijke ontwikkelingen 2020 van de gemeente te realiseren met als voorwaarde dat deze wensen haalbaar moeten zijn en de woningen moeten betaalbaar zijn.

Het streven is een bergend vermogen van minimaal 60 mm in 1 uur gevallen over een periode van 24 uur.		concept-eisen in PvE: <ul style="list-style-type: none"> - Hevige neerslag (1/100 jaar, 70 mm in een uur) zorgt niet voor schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. - Bij nieuwbouw en reconstructies worden kavels waterrobuust ingericht zodat een groot deel van de neerslag (60 mm) van een hevige bui op het bebouwd deel van het terrein wordt verwerkt op het terrein zelf of in extra (water)voorzieningen in of toegerekend aan het plangebied. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd af en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar. - Bij aanleg en reconstructies wordt deze zodanig ingericht dat bij extreme neerslag (eens per 100 jaar) de gradatie 'ernstige hinder' niet wordt overschreden. - De afvoercapaciteit van de riolering dient voldoende te zijn om een korte en heftige bui die 1x per 2 jaar valt te verwerken zonder dat er hinder optreedt. 		Dit wordt uitgewerkt in het inrichtingsplan.
		De eis die er nu staat is inderdaad het bestaande beleid, dus snap ik wel. Ben er samen met Marc nog mee bezig. Misschien hier nog iets vager formuleren, zodat we het straks kunnen gaan invullen? Namelijk de enige concrete eis die genoemd wordt in het stuk.		
Het streven is tenminste 30% schaduw door vegetatie op langzame verkeersroutes en verblijfsplekken, tijdens de hoogste zonnestand in de zomer. Mocht dit niet haalbaar zijn, dan wordt andere maatregelen toegepast om hetzelfde effect te realiseren.		Wordt in het concept programma verhoogd naar 40%. Is dat nog mogelijk. Zie ook opmerking hierboven: we hebben in het PvE meer eisen op dit thema, waarom alleen deze twee noemen?		40% schaduw is naar verwachting haalbaar bij de looplijnen.
Vragen opmerkingen expertgroep				
		De kers ontbreekt op tekening		<u>Opgenomen in SP (p18,20,22,38)</u> : Kers is opgenomen als nummer 24A
		Boomsorten opnemen in stedenbouwkundig plan		Doelsoorten en overige groenspecificaties worden bepaald in het beplantingsplan, als onderdeel van het inrichtingsplan.
		Waarom wordt de ceder niet gehandhaafd terwijl deze beeldbepalend is?		Ten behoeve van de herontwikkeling van het perceel heeft de landschapsarchitect een visie ontwikkeld op een duurzame groenstructuur. Zowel bestaande als nieuwe bomen maken hier onderdeel van uit. Ten aanzien van de bestaande bomen is daarbij per boom een afweging gemaakt, die ook is opgenomen in bijlage 1. De Ceder (nr3) concurreert met de Berk (nr4) en de Es (nr7). Daarom is een keuze gemaakt voor Berk en Es. Enerzijds omdat die het meest voldoen aan het streefbeeld. Anderzijds omdat de Ceder een exotische boomsoort die nu reeds erg groot is en alleen maar groter zou worden, waardoor deze niet goed inpasbaar is. Daarbij komt dat de boom niet goed snoeibaar of verplantbaar is.
		Kan met de inzet van extra groen de groene schil verstrekt worden?		<u>Opgenomen in SP (p16)</u> : In de uitwerking van het inrichtingsplan zal onderzocht worden welke mogelijkheden er zijn om de groenstructuur verder te versterken.
		Waarom wordt de beeldbepalende wilg geknot?		Onderhoudstechnisch is onderhoudswerk dringend noodzakelijk. In het verleden is de kroon op halve hoogte uit de boom gezaagd. Het voorstel is om de boom nu meer in lijn te brengen met het cultuurhistorisch passende archetype van de knotwilg langs de slootkant. Dit draagt ook bij aan de woonkwaliteit van de aspirant bewoners.
		Kan voor het trafohuisje een andere plek gekozen worden?		Op de ontwikkellocatie is geen andere plek mogelijk voor de trafo. Alliander heeft aangegeven dat zij geen andere plek ziet op de ontwikkellocatie, maar ook niet daar buiten.
		Is er reeds gestart met het aanvullend onderzoek flora fauna?		Het aanvullend onderzoek flora fauna is gestart vanaf begin mei 2022.
		Wordt er uitgegaan van elektrische auto's en komen er ook laadpalen?		Er zal voorzien worden in voldoende laadpalen voor de auto's afgestemd op de bewoners van de 36 woningen.

		Wat is de definitie is van een zeer stedelijk gebied? Wie heeft deze definitie bepaald? Waar is dit op gebaseerd? Welke parkeernorm hoort er bij?	Voor het vaststellen van de benodigde parkeerplaatsen is er uitgegaan van de Nota Parkeernormen Ouder-Amstel 2018 en de kencijfers van het CROW. Het CROW is het kennisinstituut op het gebied van parkeren en hebben heel veel onderzoek gedaan naar welke factoren invloed hebben op de benodigde parkeerplaatsen voor een ontwikkeling. Een van de factoren is de locatie van de ontwikkeling. Volgens de Nota Parkeernormen Ouder-Amstel 2018 valt Rijksstraatweg 125 niet in het dorpshart en valt daarmee onder de categorie 'Duivendrecht buiten het dorpscentrum'. De nota zegt dat voor alle ontwikkelingen in deze categorie, de kencijfers van het CROW gevolgd moeten worden.
			Om dan de passende normen te vinden moet er volgens het CROW ook gekeken worden naar de stedelijkheidsgraad van de omgeving van de ontwikkeling a.d.h.v. de omgevingsadressendichtheid. Dit betekent het aantal adressen per km2 in de omgeving van de ontwikkeling. Voor RSW125 ligt deze dichtheid boven de 2500 adressen per km2 en valt daarmee in de categorie 'Zeer sterk stedelijk'.
		Waarom is sterk stedelijk aangehouden?	Reactie gemeente: In de verstedelijkingsvisie is dit gebied benoemd als "centrum stedelijk gebied". Ook het naast liggende gebied de ZuidOostflank gaat uit van "zeer sterk stedelijk".
		Waarom is schil centrum aangehouden?	Reactie gemeente: Omdat dit geen centrum is.
		* Waarom zijn de minimale cijfers aangehouden vanuit het CROW?	Reactie gemeente: Binnen een gebied met zeer goede OV-voorzieningen (Bus, Metro, Trein) , fietspaden e.d. kan de onderkant van de norm worden aangehouden. Daarnaast wordt deelmobiliteit toegevoegd ook in de omgeving van dit complex, waardoor autobezit minder urgent wordt.
		Is er een correlatie tussen de parkeerbehoefte en de classificatie van zeer stedelijk gebied?	Hoe meer (binnen)stedelijk, dan neemt de parkeerbehoefte af en zijn er relatief gezien minder parkeerplaatsen nodig. Voorzieningen zoals o.a. winkels zijn te bereiken met de fiets, lopend en er zijn alternatieven zoals de bus, tram en andere OV-modaliteiten. In een buitengebied is de norm hoger omdat alle voorzieningen zich verder weg bevinden en er veelal minder OV-alternatieven voorhanden zijn.
		Is de parkeerbehoefte te relateren aan het aantal verkeersbewegingen?	De parkeerbehoefte hangt o.a. af van het aantal functies wat zich op de ontwikkellocatie bevindt. Hoe meer functies, hoe meer parkeerplaatsen er in beginsel benodigd zijn. Bij veel verkeersbewegingen kan men concluderen dat er relatief veel kort wordt geparkeerd.
		Waarom gaat de parkeerbehoefte van 30 naar 26 naar 23?	Eerst worden er in de memo de normen toegepast op de aantal woningen per soort. Hiermee komt het minimale aantal op 30 parkeerplaatsen uit. Echter, parkeerplaatsen worden niet alle dagdelen gedurende de week voor de volle 100% gebruikt. Dit komt omdat voor iedere functie de doelgroep/gebruikers op verschillende momenten op de dag aanwezig zijn. Hierdoor kunnen sommige parkeervakken dubbel gebruikt worden. Het CROW heeft hier onderzoek naar gedaan en is gekomen tot de volgende verschillende aanwezigheidspercentages per doelgroep per dagdeel. De parkeerbehoefte in de praktijk wordt berekend door de parkeervakken die berekend zijn met de parkeernormen, te vermenigvuldigen met de bovenstaande percentages. Zodra dit voor alle dagdelen en woningen is gedaan, komt daar de minimale parkeerbehoefte uit. Voor RSW125 komt dan de minimale parkeerbehoefte neer op 26 parkeervakken. Deze rekenmethodiek is heel gebruikelijk en wordt altijd toegepast. De Nota parkeernormen heeft opgenomen dat 1 deelauto ervoor zorgt dat 4 parkeervakken komen te vervallen. Als er voor deze ontwikkeling 1 deelauto wordt ingezet komt daarmee de minimale parkeerbehoefte op $26 - 4 = 22$ parkeervakken. MAAR, de deelauto zelf moet ook geparkeerd worden, dus komt er nog 1 parkeervak bij. Dit alles leidt tot een minimale parkeerbehoefte van 23 parkeervakken. Normatieve p-behoefte (30) à Dubbelgebruik (26) à Deelauto (23).
		De blauwe zone geldt niet 's avonds. De expertgroep verwacht dat bewoners de auto's alsnog op straat gaan zetten.	De ontwikkeling moet uiteraard geen overlast creëren in de omgeving en het is ook zeker een terechte zorg. De blauwe zone geldt echter van maandag t/m zondag tot 20.00uur. Dit zijn erg ongunstige momenten voor de nieuwe inwoners zonder ontheffingen om te parkeren. Immers bij thuiskomt kun je de auto niet 'zorgeloos' parkeren. Hierdoor wordt het ze erg lastig gemaakt en zullen ze daardoor eerder geneigd zijn om geen auto aan te schaffen. Daarnaast zullen de nieuwe inwoners geen recht krijgen op ontheffingen en zal dit van tevoren met hen gecommuniceerd moeten worden. Dit geeft een extra signaal af dat het meebrengen/aanschaffen van een auto erg ongewild is en ook lastig te parkeren zal zijn.
			Reactie gemeente: Er moet nog nieuw beleid hiervoor worden ontwikkeld worden. In de loop van volgend jaar is hier meer over bekend. Een en ander is mede afhankelijk van de ontwikkelingen van betaald parkeren in de Zuidoostflank en Amsterdam.