



Gemeente Amsterdam
Dienst Ruimtelijke Ordening

Juridische en Milieuzaken

**Nota van Beantwoording
zienswijzen
bestemmingsplan
IJburg 1e fase CS
(Centrale Stad)**

geanonimiseerd

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 19-12-2013, NR. 251/1118
DE RAADSGRIFFIER,

Colofon

Opdrachtgever	Projectbureau Oost
Opdrachtnemer	Dienst Ruimtelijke Ordening, Team Juridische en Milieuzaken De Dienst Ruimtelijke Ordening is onderdeel van de OntwikkelingsAlliantie en werkt daarin intensief samen met de diensten Infrastructuur Verkeer en Vervoer, Economische Zaken, het Ontwikkelingsbedrijf, ProjectManagement Bureau en het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam.
Datum	18 december 2013

Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad) met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 10 juli 2013 een publicatie plaatsgevonden in de digitale Staatscourant en de Echo. Het ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad) heeft met ingang van 11 juli 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen als ook raadpleegbaar via internet, met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

Op de zienswijzen wordt hieronder inhoudelijk ingegaan. De zienswijzen zijn in samengevatte vorm weergegeven en zijn volledigheidshalve integraal als bijlage opgenomen.

Behandeling zienswijzen

1.1 Formele aspecten

Van de volgende adressanten zijn zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan:

nr.	adressant	adres	datum ontvangst
1	Persoon A	-	18-08-2013
2	Persoon B	-	19-08-2013
3	Waternet	Postbus 94370 1090 GJ Amsterdam	21-08-2013
4	Persoon C	-	20-08-2013
5	Persoon D	-	21-08-2013
6	Persoon E	-	21-08-2013
7	Persoon F	-	21-08-2013
8	Vereniging Leefbaarheid Zeeburgerbaai	p/a James Bradleystraat 24 1086 ZM Amsterdam	23-08-2013 08-10-2013
9	Persoon G	-	22-08-2013

nr.	adressant	adres	datum ontvangst
10	Persoon H	-	22-08-2013
11	Persoon I	-	23-08-2013
12	Persoon J	-	23-08-2013
13	Persoon K	-	23-08-2013

Overeenkomstig artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan door een ieder naar voren kunnen worden gebracht. Bovengenoemde zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen, zodat zij tijdig zijn ingediend.

Bij enkele ingebrachte zienswijzen zijn gebreken geconstateerd zoals het ontbreken van handtekeningen en onduidelijkheid over de zenddatum. Deze adressanten zijn aangeschreven met het verzoek de gebreken te helen dan wel inzicht te geven in het moment van verzenden met betrekking tot de zienswijzen die alleen per fax zijn verzonden. Alle aangeschreven adressanten hebben hieraan gehoor gegeven.

Buiten de termijn van tervisielegging zijn zes zienswijzen (zie onderstaande tabel) ontvangen. Deze adressanten zijn aangeschreven met het verzoek om een reden voor verschoonbaarheid aan de gemeente kenbaar te maken. Eén van deze adressanten (genoemd onder nummer 14) heeft hierop aangegeven dat de beoogde fax niet succesvol kon worden verstuurd daar de ontvangende fax bezet was. In reactie hierop wordt opgemerkt dat de adressant zelf verantwoordelijk is voor de gekozen verzendmethode en verzendmoment. Dit komt volledig voor rekening en risico van adressant wat niet ten laste van de gemeente kan worden gebracht. Andere adressanten (genoemd onder de nummers 17 t/m 19) hebben schriftelijk aangegeven dat zij abusievelijk uitgegaan zijn van een andere termijn hetgeen betekent dat zij geen verschoonbare reden hebben.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hanteert de wettelijke termijnen zeer strikt tijdens de beroepsprocedure. Voorgaande leidt tot de conclusie dat alle zienswijzen die buiten de termijn zijn ontvangen, geen verschoonbare reden hebben en derhalve niet ontvankelijk zijn.

Tot slot wordt opgemerkt dat al de zienswijzen die buiten de termijn zijn ontvangen, allenmaal betrekking hebben op de platformwoningen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Dit onderwerp wordt door alle adressanten waarvan de zienswijze binnen de termijn is ontvangen reeds aangehaald waardoor derhalve dit onderwerp reeds onderwerp van behandeling is.

nr.	adressant	adres	datum ontvangst
14	Persoon L	-	22-08-2013
15	Persoon M	-	22-08-2013
16	Persoon N	-	22-08-2013
17	Persoon O	-	22-08-2013
18	Persoon P	-	22-08-2013
19	Persoon Q	-	22-08-2013

Buiten de termijn van tervisielegging is één aanvullende zienswijze door de adressant genoemd onder nummer 8 ontvangen. Deze is op grond van jurisprudentie aan te merken als een nadere motivering van de eerder ingediende zienswijze van adressant die wel binnen de termijn van tervisielegging is ontvangen. Deze nadere motivering is ook meegenomen in de beantwoording en dus onderdeel van deze Nota van Beantwoording.

1.2 Woord vooraf

Voordat een aanvang wordt genomen met de inhoudelijke beantwoording van de zienswijzen worden de volgende opmerkingen geplaatst.

Allereerst wordt opgemerkt dat in vele zienswijzen de bezwaren zodanig zijn geformuleerd als ware de ontwikkelaar die momenteel in beeld is bij de gemeente voor de platformwoningen, rechtstreeks wordt aangesproken. Nadrukkelijk wordt hier aangegeven dat het bestemmingsplan waarin de platformwoningen juridisch planologisch mogelijk worden gemaakt, door de gemeente in procedure wordt gebracht hét onderwerp van geschil is en **niet** de desbetreffende ontwikkelaar dan wel de ontwikkeling die de ontwikkelaar ten uitvoer wil brengen.

Daarnaast wordt in veel zienswijzen een concreet (bouw)plan inzake de platformwoningen genoemd dan wel daartegen bezwaar gemaakt. Voor de goede orde, het juiste perspectief en afbakening, wordt hier opgemerkt dat enkel en alleen het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad) voorligt. Er is geen aanvraag omgevingsvergunning ingediend of ligt ter besluitvorming voor. Als ook vindt er geen coördinatie van het voorliggende bestemmingsplan met een aanvraag omgevingsvergunning plaats. Nogmaals het voorliggende bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad) is in procedure, niet meer maar ook niet minder. In deze Nota van Beantwoording wordt dan ook uitsluitend ingegaan op die onderdelen van

de zienswijzen die betrekking hebben op het bestemmingsplan en de beoordeling ervan.

1.3 Inhoudelijke behandeling zienswijzen - thematisch

In alle zienswijzen – met uitzondering van de zienswijze van de adressant genoemd onder nummer 3 – worden in mindere of meerdere mate dezelfde bezwaren met evenzo – al dan niet van elkaar gekopieerd – dezelfde argumentatie geuit. Voor de behandeling en beantwoording ervan is derhalve gekozen om in deze paragraaf de bezwaren thematisch te groeperen en te voorzien van een reactie. In de navolgende paragraaf worden nog overige/separate bezwaren afzonderlijk voorzien van een reactie.

1. Onherroepelijke aantasting van de leefbaarheid van de woonomgeving door de bouw van de platformwoningen. Door de bebouwing zal het uitzicht worden beperkt, het natuurlijke karakter van de baai/ecologische structuur onherroepelijk verloren gaan, waarbij een uniek recreatiegebied zal verdwijnen en zal het woonklimaat verminderen door de toegenomen drukte en verkeer, alsmede verdwijnt daardoor een speelruimte alsmede ruimte waar tieners kunnen verblijven terwijl het aantal speelplekken/parken al niet veel zijn in de buurt.

Beantwoording

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) vereist dat gemeenten over actuele bestemmingsplannen beschikken. Het is een feit dat het bestemmingsplan IJburg 1e fase zoals deze in 1996 door de Gemeenteraad is vastgesteld en waarvan de nadien vastgestelde uitwerkingsplannen onderdeel uitmaken, wettelijk gezien verouderd is. Het voldoen aan de voornoemde wettelijke plicht vormt een aanleiding voor het herzien van het bestemmingsplan IJburg 1e fase. Naast voornoemde (wettelijke) aanleiding wordt bij het herzien/opstellen van elk bestemmingsplan een (belangen)afweging gemaakt voor de herziening/opstelling ervan. Zo ook bij de herziening van het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad) hetgeen verwoord is in het bestemmingsplan zoals dit ter visie is gelegd.

Het voorliggende bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad) is globaal en flexibel opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan legt op hoofdlijnen de bestemmingen vast. Naast een belangenafweging voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan, is ook het nodige onderzoek verricht. In de toelichting is hier per omgevingsaspect aandacht aan geschonken en de separate onderzoeken zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Voor de goede orde wordt meegegeven dat het vigerende juridisch planologisch kader – dit is dus het bestemmingsplan IJburg 1e fase uit 1996 met inbegrip van alle nadien vastgestelde uitwerkingsplannen – nog immer het wettelijke juridisch planologisch toetsingskader is op basis waarvan omgevingsvergunningen moeten

dan wel kunnen worden verleend. Het feit dat het vigerend juridisch planologisch kader wettelijk verouderd is, doet daar geen afbreuk aan. Gelet op het voorgaande kan dan ook naar onze mening niet gesteld worden dat men onbekend is en/of was met de juridisch planologische mogelijkheid van de platformwoningen. In onze belangenafweging tot het al dan niet overnemen van de vigerende juridisch planologische mogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan hebben wij onder meer de belangen van derden, het recreatieve belang als ook het algemene vereiste van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat betrokken.

Ten aanzien van het gestelde dat met het feitelijk realiseren van de platformwoningen mogelijk het uitzicht van de woningen (voornamelijk aan James Bradleystraat) verloren zou gaan wordt het volgende opgemerkt. De stedenbouwkundige inpassing van de platformwoningen is zorgvuldig en rekening houdend met de gehele invulling van IJburg vastgelegd in een stedenbouwkundig plan waarop uitwerkingsplan 12 is gebaseerd. Zo zijn de beide platforms in het verlengde van de bestaande (ontsluitings)wegen – William Barlowlaan en Edmond Halleylaan ingepast. Daarbij liggen de platformwoningen op een afstand van circa 20 meter van de achtergevel van enkele (hoek)woningen aan de James Bradleystraat. Hiermee bevinden de beoogde platformwoningen zich dus niet direct achter de woningen aan de James Bradleystraat.

Voorgaande betekent dat het uitzicht van enkele (hoek)woningen aan de James Bradleystraat (zijnde aan de achterzijde van de woningen) mogelijk beperkt kan worden door het realiseren van de platformwoningen. Echter zoals eerder is aangegeven betreffen de beoogde platformwoningen geen nieuwe bestemming c.q. juridisch planologische mogelijkheid. Bewoners van de woningen aan de James Bradleystraat c.q. adressanten wisten of hadden kunnen weten wat de juridisch planologische mogelijkheden ter plaatse van het uitzicht van hun woningen was en kon zijn. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het recht van uitzicht – voor zover hier een algemeen recht op kan bestaan – niet is vastgelegd in enig juridisch planologisch document dan wel een privaatrechtelijke overeenkomst. Tot slot wil het gemeentebestuur het volgende hieromtrent opmerken/meegeven. De stedenbouwkundige uitgangspunten bepalen een ruimtelijke invulling van een gebied. Met nadruk wordt meegegeven dat de ruimtelijke invulling niet wordt bepaald of ingegeven door geld dan wel ingegeven door winstmaximalisatie. Nogmaals zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten die zodanig geformuleerd zijn dat een goed woon- en leefklimaat ontstaat als ook wat voor IJburg altijd is voorgestaan een interessante woonomgeving ontstaat, leidend bij een ruimtelijke invulling van een gebied. Voorgaande uitgangspunt werkt ook andersom. Met andere woorden bij het niet of niet volledig opnemen van (bestaande) juridisch planologische mogelijkheden, is het financiële belang dan wel grondopbrengsten niet leidend in de overwegingen maar nog altijd de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Voor wat betreft het argument dat met het juridisch planologisch mogelijk maken van de platformwoningen een uniek recreatiegebied verloren zou gaan wordt het volgende opgemerkt. De ruimtelijke invulling voor de Zeeburgerbaai is met de vaststelling van het bestemmingsplan IJburg 1e fase (1996) als ook de diverse

uitwerkingsplannen duidelijk geweest. Hierover kan geen misverstand bestaan. Gelet op de belangenafweging die de gemeente heeft gemaakt bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan, zijn nadrukkelijk de recreatieve gebruiksmogelijkheden die in de loop der jaren ter plaatse zijn ontstaan door de gemeente meegewogen. De recreatieve gebruiksmogelijkheden hebben er (mede) toe geleid dat het oeverplatform zoals dit in het vastgestelde uitwerkingsplan 4 is opgenomen, niet is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. In die zin kan niet gesteld worden dat de gemeente geen oog heeft voor de recreatieve waarden die ter plaatse van de Cornelis Zillesenlaan in de loop der tijd heeft verworven en dus ook niet onverkort vasthoudt aan de het één op één overnemen van de juridisch planologische mogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan. Zoals ook in het bestemmingsplan is verwoord, heeft de gemeente meerdere belangen te behartigen. Naast het recreatieve belang dient de gemeente ook het volkshuisvestelijke belang. Daarnaast mag ook niet onvermeld blijven dat de gemeente voor IJburg altijd een diversiteit aan woningtypen heeft voorgestaan die IJburg als woon- en leefgebied juist aantrekkelijk maakt. Door het oeverplatform niet op te nemen in het voorliggende bestemmingsplan zijn de (ontstane) recreatieve waarden gerespecteerd. Echter om ook recht te doen aan het volkshuisvestelijke belang als ook als het ware 'afmaken' van de beoogde diversiteit aan woningtypen blijft de gemeente vasthouden aan het juridisch planologisch mogelijk (blijven) maken van de platformwoningen verspreid over twee platforms in het voorliggende bestemmingsplan.

Door de adressanten wordt beargumenteerd dat het juridisch planologisch mogelijk maken van de platformwoningen een aantasting van de leefbaarheid van de woonomgeving betekent als ook dat het woonklimaat wordt verminderd als gevolg van de toename van drukte en verkeer. Hierover kan het volgende worden opgemerkt. Een bestemmingsplan moet voldoen aan de vereisten zoals neergelegd in de wet/wetten maar daarnaast ook voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Om aan de voornoemde vereisten te voldoen heeft de gemeente diverse onderzoeken verricht om na te gaan of de beoogde ontwikkelingen voldoen aan de (wettelijke) vereisten. Uit de verrichte onderzoeken volgt dat er tegen het voorliggende bestemmingsplan geen wettelijke belemmeringen bestaan als ook niet indruisen tegen rechten van derden. Daarnaast volgt uit het vereiste van een goede ruimtelijke ordening dat de onderzochte aspecten separaat maar ook in onderlinge samenhang bezien alsmede het afwegen van belangen met zich meebrengt met het gehele bestemmingsplan (dus niet alleen de platformwoningen) niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de goede orde wordt nog meegegeven dat voor het ontwerpen/inrichten van de gehele openbare ruimte op IJburg rekening is gehouden met het gehele woning- en functionele programma voor geheel IJburg dus ook met het programma van beide platformwoningen als ook het oeverplatform. Het oeverplatform is reeds uit het bestemmingsplan gehaald hetgeen voor adressanten al een vermindering in programma is en in die zin een gunstig effect heeft op de wensen van adressanten. Tot slot wordt opgemerkt dat adressanten niet worden begrepen in hun redenering dat enkel en alleen de platformwoningen

tot een verslechtering van hun leefbaarheid en woonklimaat leidt terwijl het bestemmingsplan voor het overige (dus op de andere locaties) veel meer woningen c.q. functies mogelijk maakt waartegen adressanten kennelijk geen bezwaar hebben dan wel dit leidt tot een aantasting van de leefbaarheid dan wel het woonklimaat.

In vrijwel alle zienswijzen wordt ingegaan op het (onherroepelijk) verloren gaan van het natuurlijke karakter van de Zeeburgerbaai dan wel de ecologische structuur met het mogelijk maken van de platformwoningen. In het navolgende wordt hierop nader ingegaan. Zoals in het bestemmingsplan is verwoord moet het bestemmingsplan voldoen aan het gestelde in de wet- en regelgeving. Dit betreft het voldoen aan veelal juridische eisen in het kader van een juridische (bestemmingsplan)procedure. Voor het voorliggende bestemmingsplan is onderzoek verricht naar de flora en fauna met als doel om te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortbescherming is hierbij de Flora- en faunawet van belang. De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet. De bij het bestemmingsplan gevoegde rapportage(s) beschrijft de (mogelijke) aanwezigheid van soorten die zijn opgenomen op de lijsten van beschermde flora en fauna in het kader van de Flora- en faunawet en Natura 2000-lijsten. Ook wordt bepaald op welke wijze en in welke mate de voorgenomen plannen invloed hebben op deze soorten. Op basis daarvan kan worden vastgesteld welke maatregelen getroffen en vervolgstappen genomen dienen te worden, om te voorkomen dat in strijd met de natuurwetgeving zal worden gehandeld. Uit de rapportage(s) blijkt dat het voorliggende bestemmingsplan geen negatief effect zal hebben op beschermde gebieden, dat de plannen in het plangebied geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben; dat indien de genoemde aanbevelingen in acht worden genomen en gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode (in casu de Gedragscode van Amsterdam) het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk is en tot slot er te allen tijde rekening gehouden moet worden met de (algemene) zorgplicht.

De ingebrachte zienswijzen maken niet aannemelijk dat de verrichte onderzoeken op onjuiste dan wel onvolledig gegevens berusten dan wel niet voldoen aan het gestelde in de wet- en regelgeving. Nu naar onze mening het aspect natuur in voldoende mate zorgvuldig is onderzocht geven de zienswijzen ons geen aanleiding tot het verrichten van nader onderzoek. Overigens wordt de adressanten meegegeven dat de flora en fauna in/rondom geheel IJburg wordt gemonitord door zowel de Centrale Stad als stadsdeel Oost.

In algemene zin wordt nog opgemerkt dat de door adressanten genoemde bezwaren tegen de gedane onderzoeken niet met tegenonderzoeken worden weerspreken. In het bestemmingsplan is per omgevingsaspect aangegeven wat de wet- en regelgeving is, waar getoetst aan moet worden, wat er in casu voor onderzoek al dan niet vereist is en hoe de gemeente daarmee is omgegaan al dan niet voorzien van een deskundigenonderzoek. Wij realiseren ons terdege dat hoewel het credo voor de wet- en regelgeving luidt 'eenvoudig en beter', deze in praktijk toch anders uitpakt. Wij doen onze uiterste best om de toetsingen en

afwegingen zo transparant en inzichtelijk mogelijk te maken maar het is een feit dat wetgeving in het algemeen niet altijd eenvoudig is om toe te passen maar evenzo niet eenvoudig is uit te leggen. Dit laatste is ook ingegeven door het juridische instrument en proces als zodanig dat veelal vast ligt in regels die in principe geen rekening houden met emoties en (gevoels)ervaringen.

Voor wat betreft het aspect dat met het juridisch planologisch mogelijk maken van de platformwoningen een buiten-/speelruimte voor kinderen dan wel verblijfplaats voor tieners verdwijnt terwijl het aantal plaatsen waar dit kan al dun gezaaid zijn, wordt het volgende opgemerkt. Ook met betrekking tot dit argument geldt dat de druk op de ruimte groot is en dat alle wensen en belangen drukken op deze ruimte. Daarbij moet men niet vergeten dat IJburg een stedelijke woonomgeving is en geen 'landelijke' woonomgeving. Uiteraard vindt de gemeente het belangrijk dat er voldoende buiten-/speelruimte en dergelijke aanwezig zijn, maar zoals adressanten aangeven zijn deze er wel. Dat deze wellicht niet geheel aan de wensen voldoen van adressanten, is een ander gegeven hetgeen buiten deze procedure valt.

Tot slot wil de gemeente nog het volgende opmerken. De door adressanten hier geschetste situatie doet de gemeente denken aan de situatie bij het in procedure brengen van het bestemmingsplan IJburg 1e fase hetgeen in 1996 door de Gemeenteraad is vastgesteld. Tegen de ontwikkeling van IJburg was toentertijd veel verzet, met name van de bewoners in de nabije omgeving met onder meer het argument dat de ontwikkeling van IJburg een aantasting zou betekenen van hun woon- en leefklimaat. In reactie op dit verzet/argument is door de gemeente (mede) opgekomen door aan te geven dat ook voor de belangen van de vele woningzoekenden in Amsterdam en omgeving in ogenschouw moet worden genomen. Kijkend naar de situatie van vandaag de dag in relatie tot de situatie rond het moederplan lijkt er niet veel verschil te zijn met betrekking tot zowel de argumentatie die wordt aangehaald maar ook met betrekking tot degenen die reageren.

Conclusie: voor zover er sprake zal zijn van een beperking van uitzicht door de bouw van de platformwoningen is deze niet onaanvaardbaar alsmede was of had deze voor belanghebbenden voorzienbaar kunnen zijn. Echter is er geen sprake van een dusdanige beperking van het uitzicht dat het woongenot hiermee onaanvaardbaar wordt aangetast. Bovendien zijn hier volgens het vigerende planologische regime al woningen toegestaan, dus in planologisch zin is er geen sprake van vermindering van uitzicht. Tevens zijn op IJburg buiten-/speelruimten aanwezig. Uit de verrichte onderzoeken is gebleken dat er geen onaanvaardbare situaties ontstaan. Voorgesteld wordt de zienswijzen met betrekking tot dit aspect ongegrond te verklaren.

2. De bouw van de platformwoningen betekenen een waardevermindering van de woningen dan wel leidt tot een financieel nadeel van de zittende eigenaren

hetgeen niet voorzienbaar was. De gemeente heeft reeds overeenstemming met een ontwikkelaar inzake de platformwoningen. De platformen worden in de uitverkoop gegooid, hetgeen onterecht is tegenover de huidige eigenaren. Bovendien past de experimentele bouw niet bij Steigereiland dan wel voorziet deze niet in een behoefte.

Beantwoording

Tegemoetkoming in planschade

Er is sprake van planschade indien een bestemming wordt gewijzigd waardoor derden schade lijden die redelijkerwijs niet voor hun rekening moet komen. In het voorliggende bestemmingsplan worden (grotendeels) de bestaande functies vastgelegd die op grond van het vigerende juridisch planologisch kader reeds zijn toegestaan. Nu de vastlegging in het voorliggende bestemmingsplan geen wijziging in functies inhoudt, is om deze reden geen aanleiding om een planschaderisico-analyse op te stellen waarin wordt ingegaan op de te verwachten schade. Volledigheidshalve zal de toelichting op dit punt worden aangevuld c.q. verduidelijkt.

Conclusie: terecht is de afweging gemaakt dat in dit geval geen noodzaak is om een planschaderisicoanalyse op te stellen. Voorgesteld wordt de zienswijzen met betrekking tot dit aspect ongegrond te verklaren.

Voorzienbaarheid

Het uitwerkingsplan is in 2007 vastgesteld. Voor diegene die in elk geval na deze vaststelling een woning hebben gekocht had of had kunnen weten wat het planologische regime ter plaatse van de platformwoningen was. Met betrekking tot de situatie voor 2007 geldt dat het moederplan IJburg 1e fase ook voor de Zeeburgerbaai een ruimtelijk (uitwerkings)plan voor ogen had alsmede zij tegen het vastgestelde uitwerkingsplan konden ageren. In beide situaties (voor dan wel na vaststelling van het uitwerkingsplan) is er naar onze mening sprake van voorzienbaarheid. Wellicht dat hier sprake is van een spraakverwarring en dat veel adressanten doelen op niet voorzienbaarheid van de fysieke uitwerking/ontwerp dan wel beeldvorming van de platformwoningen. Echter ingevolge de voorzienbaarheid zoals deze een rol speelt bij een beroep op tegemoetkoming in planschadevergoeding dienen wij het begrip voorzienbaarheid uit te leggen zoals de wetgever deze heeft bedoeld.

Overigens merken ook veel adressanten op dat de experimentele bouw niet bij Steigereiland past dan wel ook niet voorzienbaar was. Ook hier merkt de gemeente op dat het uitgangspunt voor het ontwikkelen van geheel IJburg was en is een diversiteit aan woningtypen – dus anders dan de traditionele inrichting van wijken/buurtten – juist omdat IJburg als ‘nieuw’ werd gezien en de ruimte gaf tot een andere invulling in tegenstelling tot bijvoorbeeld de binnenstad van Amsterdam waar mede gelet op het beschermd stads- en dorpsgezicht geen gehele nieuwe dan wel experimentele inrichting van straten dan wel woningtypen gerealiseerd kunnen worden dan wel passend zouden worden geacht. Ook begrijpen wij niet dat er wordt gesteld dat deze woningen niet in de maatschappelijke behoefte zouden kunnen voorzien. Dit is uitgebreid beargumenteerd in het bestemmingsplan. Daarnaast willen mag niet onvermeld

blijven dat wij juist zien dat er veel vraag is naar 'andersoortige' niet zijnde traditionele (rijtjes)woningen zoals de drijvende woningen maar ook zelfbouwwoningen waar mensen invloed hebben op de uitvoering.

Conclusie: aangezien het moederplan IJburg 1e fase uit 1996 en uitwerkingsplan¹² in het verleden zijn vastgesteld wordt er geacht sprake te zijn van voorzienbaarheid. Voorgesteld wordt de zienswijzen met betrekking tot dit aspect ongegrond te verklaren.

Erfpacht

De grondprijzen zijn en komen tot stand conform het beleid van de gemeente Amsterdam. De beoogde platformwoningen betreffen een experimentele vorm van bouwen en kunnen qua bouwen maar ook voor het bepalen van de grondprijs niet zomaar vergeleken worden met 'standaard' bouwen van woningen op de wal. In die zin wordt bij de totstandkoming van de grondprijzen voor de platformwoningen als het ware maatwerk geleverd waarbij tevens rekening is gehouden met de relatief hoge bouwkosten voor dit type woningen. Voor zover relevant voor de procedure van het bestemmingsplan kan gemeld worden dat de gemeente tot op heden alleen een erfpacht aanbieding aan een ontwikkelaar heeft gedaan. Van een overeenstemming zoals enkele adressanten suggereren, is geen sprake.

Conclusie: De grondprijzen worden vastgesteld conform het beleid van Amsterdam. Voorgesteld wordt de zienswijzen met betrekking tot dit aspect ongegrond te verklaren.

3. De bouw van de platformwoningen betekenen een grotere druk op de openbare ruimte in relatie tot infrastructuur (ontsluiting en verkeersoverlast) en publieke voorzieningen (scholen en afvalinzameling) en het water alsmede heeft geluidsoverlast tot gevolg.

Beantwoording

Druk op de openbare ruimte in relatie tot infrastructuur

Voor de goede orde en het juiste perspectief van het verkeersonderzoek wordt allereerst toegelicht hoe het verkeersonderzoek tot stand is gekomen en waar deze uit bestaat.

In Amsterdam worden verkeersberekeningen uitgevoerd met het verkeersmodel GenMod. GenMod (General Model) is het verkeersmodel van de gemeente Amsterdam, dat voor een breed scala van verkeers- en vervoersberekeningen ingezet wordt. De basis voor het model bestaat uit onderzoekgegevens die afkomstig zijn uit onder andere verkeersenquêtes, verkeerstellingen, kenmerken van het wegen- en openbaar vervoernet en kennis over de ruimtelijke ordening in termen van aantallen inwoners en arbeidsplaatsen. Het verkeersmodel GenMod is een vereenvoudigde, geschematiseerde weergave van de werkelijkheid. Een

verkeersmodel kan inzicht geven in de huidige en/of toekomstige verkeers- en vervoersstromen.

Voor het opstellen van de uitgangspunten van het verkeersonderzoek is gebruik gemaakt van de beschikbare informatie binnen de gemeente Amsterdam. De ruimtelijke en infrastructurele uitgangspunten in de basisprognoses van het GenMod zijn vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders op 19 januari 2011 en vastgelegd in het rapport 'Basisgegevens verkeersprognoses; Basisjaar 2008 en prognosejaren 2015, 2020, 2030', DIVV Verkeersonderzoek, versie 1.2, 18 mei 2011. Voor de omringende gemeentes en de rest van Nederland wordt aangesloten op het verkeersmodel van het ministerie van Infrastructuur & Milieu (Nieuw Regionaal Model Randstad 2010 - NRM).

Als basisjaar voor de verkeersstudies is gekozen voor het jaar 2008. In het metropoolgebied Amsterdam is een afspraak gemaakt dat de gemeentelijke modellen een tweejaarlijkse actualisatie kennen en dat de even jaren als uitgangspunten worden genomen voor actualisatie. Het model van het Rijk (het NRM) en het metropoolgebied worden elke vier jaar geactualiseerd. Door te kiezen voor het basisjaar 2008 wordt hier eveneens bij aangesloten. In 2010 is het verkeersmodel bijgewerkt met de meeste recente invoer en volledig gekalibreerd (volledig herijkt). Het GenMod2010a is de vigerende versie van het model en is gekalibreerd op het basisjaar 2008. De parameters en uitgangspunten van dit model zijn uitgebreid gedocumenteerd in de bijlagen van het verkeersonderzoek.

Voor wat betreft de vrees die adressant uit ten aanzien van onvoldoende verkeersdoorstroming wordt het volgende opgemerkt.

In het verkeersonderzoek is gebruik gemaakt van zoveel statische als dynamische verkeersmodellen om te onderzoeken of er sprake kan zijn onvoldoende verkeersdoorstroming. Dit betekent het volgende. Een dynamisch verkeersmodel laat bewegende verkeersstromen zien. Een statisch verkeersmodel doet dat niet maar geeft alleen verkeersintensiteiten weer gedurende een bepaalde periode. In casu betekent dit het volgende. Er is eerst met een statisch verkeersmodel gekeken naar de verkeersbelasting op de wegvakken en daar waar de verkeersbelasting hoog is, is nader ingezoomd met behulp van het dynamisch verkeersmodel. Met dit model is gekeken naar de doorstroming op wegvak- en kruispuntniveau. Op deze wijze wordt bezien of in een bepaalde situatie een de verkeersdoorstroming betrouwbaar is. 'Betrouwbaar' betekent dat het autoverkeer zonder al te veel verstoringen (congestie) kan doorrijden. De mate van betrouwbaarheid kan worden uitgedrukt in de verhouding tussen intensiteit van het verkeer en capaciteit van de weg (het I/C-getal). Bij een I/C-verhouding van 0,9 of meer kan een kleine verstoring in het verkeer tot een problematische verkeersafwikkeling leiden. Indien de I/C-verhouding kleiner is dan 0,7 kan het verkeer te allen tijde goed doorstromen. Kruispunten zijn vaak bepalend voor de I/C-verhouding van een weg. Deze normen zijn vastgelegd in het Beleidskader Hoofdnetten dat door de gemeenteraad op 11 mei 2005 is vastgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat er maatregelen getroffen moeten worden om te doorstroming te bevorderen hetgeen ook daadwerkelijk worden genomen. Door het nemen van deze maatregelen blijkt dat het verkeer op de onderzochte locaties op voldoende wijze kan worden verwerkt en niet tot onaanvaardbare

situaties leidt. Ten aanzien van het verbeteren van de ontsluiting van (geheel) IJburg kan worden opgemerkt dat de Oostelijke Ontsluiting IJburg (OOIJ) in volle gang is en reeds de derde fase in uitvoering is.

Tot slot wordt opgemerkt dat in alle verkeersstudies het volledige programma op IJburg 1e fase is meegenomen. De veronderstelling dat het programma van de platformwoningen niet meegenomen zou zijn in de onderzoeken, is dus onjuist.

Conclusie: uit het verrichte onderzoek blijkt niet dat het programma van de platformwoningen niet meegenomen zou zijn in het verkeersonderzoek als ook niet leidt tot onaanvaardbare situaties. Voorgesteld wordt de zienswijzen met betrekking tot dit aspect ongegrond te verklaren.

Geluid

De eisen/normen voor geluid zijn neergelegd in de Wet geluidhinder. De eisen waar een akoestisch onderzoek aan moet voldoen zijn ook in de Wet geluidhinder, Besluit geluidhinder en het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 (RMG2012) neergelegd.

De berekeningen voor het aspect geluid zijn verricht met het computerprogramma/rekenmodel Standaard Rekenmethode II uit bijlage III van het RMG2012 alsmede voor wat betreft het tramgeluid met het computerprogramma Geomilieu v.2.13 van DGMR. Hierin is voorgeschreven dat met alle factoren die van belang zijn rekening gehouden wordt, zoals de samenstelling van het verkeer, wegdektype, afstandsreducties, reflecties, afschermingen, bodem- en luchtdemping, helling- en kruispuntcorrecties, hoogteligging van de weg, enzovoort. Daarnaast is in het reguliere verkeer ook sprake van optrekken en remmen. Dit is in algemene zin verdisconteerd in het rekenmodel.

Voor wat betreft de mogelijke vrees dat de weerkaatsingen van het geluid op bijvoorbeeld de gevels niet meegenomen zouden zijn in het akoestisch onderzoek, kan het volgende worden opgemerkt. Voor de berekeningen is een zogenaamd geluid model gemaakt. Dit model is ingevoerd in een computer. In het geluid model zijn bestaande en toekomstige gevels ingevoerd en de computer heeft via het model ook de optredende reflecties in rekening gebracht. De stellingname dat de weerkaatsing van het geluid op bijvoorbeeld de gevels niet zou zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek is dus onjuist. Voor die kavels/bestemmingen waarvoor het vaststellen van een hogere waarde ingevolge de wet noodzakelijk is, is een procedure vaststellen hogere waarden opgestart. Voornoemde procedure is tegelijkertijd ter visie gelegd met het ontwerpbestemmingsplan. In deze procedure zijn geen zienswijzen ingebracht.

Op het argument dat het akoestisch onderzoek tekort zou schieten omdat alleen de huidige situatie is onderzocht en niet de gevolgen, wordt niet begrepen aangezien alle bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan nog niet gerealiseerd zijn en dus juist gericht zijn op de toekomst. Voorgaande betekent

dat ook dat de toekomst (het maximale programma) in het akoestisch onderzoek is meegenomen en onderzocht.

Conclusie: ten behoeve van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek verricht. Het onderzoek voldoet aan de eisen zoals de wet deze stelt en vormt geen belemmering ten aanzien van de uitvoering van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de zienswijzen met betrekking tot dit aspect ongegrond te verklaren.

Druk op de openbare ruimte in relatie tot publieke voorzieningen

Voor het ontwerpen van IJburg in planologische zin is veel onderzoek gedaan en is dus niet over één nacht ijs gegaan. De basis voor de ontwerpen is het programma (dus het toekomstige gebruik) voor IJburg geweest met de daarbij behorende behoefte die ontstaat aan bijvoorbeeld publieke voorzieningen zoals scholen en zoveel andere functies met inbegrip voor de openbare (nuts)voorzieningen zoals hoe de afvalinzameling plaatsvindt met bijbehorende vraagstukken. Het resultaat van het ontwerpen is uiteindelijk vertaald in bestemmingsplannen en op detailniveau op openbare ruimte (inrichtings)plannen en dergelijke. Wij zien niet in, dat – met alle respect – de beperkte toevoeging van de woningen op de platforms in vergelijking met het realiseren van geheel IJburg nu juist leidt tot een overbelasting van publieke voorzieningen zoals scholen. Voor wat betreft het aspect afvalinzameling merken wij op dat dit voornamelijk ziet op uitvoering van het bestemmingsplan en niet op het bestemmingsplan zelf omdat deze zich niet verzet tegen afvalinzameling. Voor het inzamelen van afval op IJburg is stadsdeel Oost het bevoegd gezag en verantwoordelijk voor de inzameling. Voor een goede inzameling van afval staat het voorliggende bestemmingsplan niet in de weg. Wij zullen uw vrees alsmede de zorg voor goede afvalinzameling – ook bij het realiseren van de platformwoningen – onder de aandacht van stadsdeel Oost brengen. Ten aanzien van de vrees voor nog meer druk op het water wordt nog meegegeven dat ter plaatse van de platformwoningen bijvoorbeeld geen ligplaatsen zijn toegestaan.

Conclusie: het bestemmingsplan is niet het instrument om de feitelijke afvalinzameling in goede orde te laten verlopen. Aan stadsdeel Oost zal de vrees van adressanten hieromtrent onder de aandacht worden gebracht.

Met de inrichting van IJburg is rekening gehouden met het gehele programma voor IJburg, inclusief de platformwoningen. In die zin zijn de publieke voorzieningen hierop ingericht alsmede is van een onaanvaardbare situatie geen sprake.

Voorgesteld wordt de zienswijzen met betrekking tot dit aspect ongegrond te verklaren.

4. De periode voor het indienen van een zienswijze valt vrijwel geheel samen met de (school)vakantieperiode. Het versterkt de indruk van adresant dat het doel van de gemeente is om het omstreden plan (de bouw van de platformwoningen) er zo

soepel mogelijk door te drukken.

Beantwoording

De procedure voor een bestemmingsplan is wettelijk vastgelegd in onder meer de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Op grond van deze wet(ten) wordt er geen beperking gesteld aan bijvoorbeeld het ter visie leggen van een bestemmingsplan in een vakantieperiode. Dit wordt nog eens onderschreven in de jurisprudentie. Gelet op de vele zienswijzen die wij hebben ontvangen, kan dan ook niet gesteld worden dat de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'ongemerkt' voorbij is gegaan. De gemeente hecht een groot belang aan een goede communicatie. In dit kader kan niet onvermeld blijven dat tussen diverse bewoners en de gemeente (verschillende diensten) contactmomenten zijn geweest en de gemeente altijd een positieve grondhouding had en heeft om vragen te beantwoorden. Daarnaast heeft projectbureau Oost in januari 2013 een bewonersavond georganiseerd. De notulen van deze avond zijn verstrekt aan de bewoners die hebben aangegeven hierin geïnteresseerd te zijn. Tevens is begin juli 2013 een bewonersbrief gestuurd met daarin exact vermeld wanneer het bestemmingsplan ter visie zou worden gelegd. Wij kunnen adressant dan ook niet volgen in de mening dat de gemeente het bestemmingsplan er zo soepel mogelijk doorheen probeert te drukken wat niet is gestoeld op enige inhoudelijke argumentatie.

Conclusie: de procedure rondom de tervisielegging is met in achtneming van de door de wet gestelde eisen gevoerd en de mening van adressanten hieromtrent wordt dan ook niet gedeeld.

Voorgesteld wordt de zienswijzen met betrekking tot dit aspect ongegrond te verklaren.

5. Het uitblijven van een (natuur)onderzoek, gericht op de gevolgen van dit onderdeel van het plan (de bouw van de platformwoningen) is onzorgvuldig, onverantwoord, onvoldoende gedetailleerd en heeft bovendien geen betrekking op de concrete plannen. Er dient eerst onderzoek te worden verricht naar de gevolgen van deze specifieke vorm van bebouwing van het natuurgebied, de flora & fauna, gezondheidsrisico's, afvalverwerking, bodem (baggeren) en de waterkwaliteit bij verschillende getijden en windomstandigheden als ook een m.e.r. (beoordelings)procedure.

Beantwoording

Zoals in onder punt 1 (en andere punten) ook is aangegeven, gaat het hier om het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn globale bestemmingen opgenomen, welke ook als zodanig zijn onderzocht. Voor het bestemmingsplan is een quickscan beschermde flora- en fauna uitgevoerd. Er zijn geen beschermde planten of diersoorten aangetroffen in het plangebied van de platformwoningen. Wel is het plangebied geschikt als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen, foerageergebied en verbindingroute voor ringslangen en leefgebied voor de rivierdonderpad. Bij een ruimtelijke ontwikkeling zal nader onderzocht moeten worden of deze soorten in het plangebied aanwezig zijn. Dit komt aan de

orde bij de omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan is tot stand gekomen conform de vereisten van de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Conclusie: Het bestemmingsplan is op de juiste wijze tot stand gekomen en voldoet aan de vereisten conform het Bro. Voorgesteld wordt de zienswijzen met betrekking tot dit aspect ongegrond te verklaren.

6. Er kan niet veronderstelt worden dat de ontwikkeling (de bouw van de platformwoningen) kenbaar en voorzienbaar was mede vanwege het experimentele karakter ervan. Daarnaast is deze ontwikkeling financieel niet haalbaar, omdat deze financieel economisch niet uitvoerbaar is mede als gevolg van de vastgelopen woningmarkt en de ontwikkeling niet voorziet in de behoefte.

Beantwoording

Zowel in het bestemmingsplan IJburg 1e fase (moederplan, vastgesteld in 1996) als in uitwerkingsplan 12 zijn op deze locaties woningen toegestaan, zijnde platformwoningen. De woonbestemming is een globale bestemming, welke binnen de voorwaarden flexibel ingevuld kan worden. Voor de platformwoningen is thans een ontwikkelaar in beeld. Bovendien is binnen de gemeente Amsterdam de woningbehoefte nog steeds groot. In het bestemmingsplan is aan dit aspect in hoofdstuk 4 in ruime mate aandacht geschonken. Overigens wordt hier van de gelegenheid gebruik gemaakt om in te gaan op het gegeven dat ten aanzien van de platformwoningen geen maximaal aantal woningen is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. De achterliggende reden hiervoor is het gegeven dat het bestemmingsplan flexibel en op hoofdlijnen is opgesteld. Dit betekent niet dat de juridisch planologische mogelijkheden onbegrensd zijn, maar dat een ontwikkelaar de 'vrijheid' wordt gegeven om binnen de gestelde kaders de ontwikkeling vorm te geven. De kaders zijn neergelegd in het bestemmingsplan door de maximale bouwhoogte aan te geven als ook het maximale bebouwingspercentage. Met deze instrumenten worden de bebouwingsmogelijkheden gereguleerd binnen de door de gemeente voorgestane stedenbouwkundige kaders en kan dus niet onbegrensd invulling worden gegeven aan de platformwoningen. Wel geeft de flexibele opzet van het bestemmingsplan aan de ontwikkelaar de mogelijkheid om bijvoorbeeld per kavel het woonoppervlak te laten verschillen al dan niet op wens van de toekomstige koper/bewoner van de kavel.

In een aantal zienswijzen wordt aangehaald dat het programma voor de twee (water)platforms is gewijzigd met het niet opnemen van het oeverplatform in het ontwerpbestemmingsplan. Gelet op het gegeven het oeverplatform uit het bestemmingsplan is gehaald terwijl de juridisch planologische mogelijkheden ten aanzien van beide (water)platforms in het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd zijn gebleven, leidt ons inziens niet tot de conclusie dat het programma van het oeverplatform overgeheveld dan wel toegevoegd zou zijn aan het programma van de twee (water)platforms. In het voorgaande is uitgelegd waarom geen maximaal aantal woningen in de regels is opgenomen. Echter gelet op de beschikbare ruimte (bestemmingsvlakken) met bijbehorend bebouwingspercentage kunnen wij adressanten meegeven dat een aantal van 60 woningen op de twee

(water)platforms binnen de gestelde juridisch planologische kaders als ook het kunnen wegzetten van de woningen in de markt, niet haalbaar zal zijn.

Enkele adressanten geven aan dat de bouwregels voor de platformwoningen gewijzigd zijn ten opzichte van het vigerende juridisch planologische kader (uitwerkingsplan 12). Hierop kan worden gemeld dat de bouwregels in principe niet zijn veranderd maar dat er wel bouwregels zijn toegevoegd – zoals dat uitsluitend binnen het bestemmingsvlak gebouwd mag worden – maar dat deze regels alleen maar de ‘vigerende’ regels versterken dan wel dat deze aansluiten bij de terminologie zoals deze wordt voorgeschreven in de SVBP2012 als ook bij het bestemmingsplan van stadsdeel Oost die ziet voor de overige delen van IJburg 1e fase aansluit. Bovendien wordt opgemerkt dat ook in zienswijzen wordt aangehaald dat door derden gebruik gemaakt kan worden van binnenplanse afwijkingmogelijkheden. Voorgaande is juist echter hierbij wordt opgemerkt dat de mogelijkheid van een binnenplanse afwijking geen recht is maar een voorrecht. Het bevoegd gezag beslist of medewerking kan worden verleend aan een binnenplanse afwijking bij de aanvraag om een omgevingsvergunning.

In de zienswijzen wordt ook geregeld de vrees uitgesproken dat het bestemmingsplan ter plaatse van de platformwoningen toelaat dat er ‘flats’ gebouwd kunnen worden. Wij nemen aan dat hiermee bedoeld wordt op het bouwvolume van een flat. In deze zin kunnen wij deze redenering/vrees niet volgen. In het voorliggende bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte opgenomen. Deze maximale bouwhoogte maakt een woning van 3 maximaal drie bouwlagen mogelijk. Deze bouwhoogte is niet ongewoon voor de omgeving van de platformwoningen dan wel Steigereiland dan wel geheel IJburg.

Tot slot wordt meegegeven dat de gemeente Amsterdam eigenaar is en blijft van de gronden. De kosten worden verhaald via het erfpachtstelsel en derhalve is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

Conclusie: er bestaat behoefte aan woningbouw. In het vigerende bestemmingsplan en uitwerkingsplan was op deze locaties al woningbouw voorzien. Conform het Bro is aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. Voorgesteld wordt de zienswijzen met betrekking tot dit aspect ongegrond te verklaren.

7. Adressanten zijn van mening dat het niet terecht is dat regels omtrent het beperken van bouwverkeer en bouwoverlast worden veranderd zodat deze niet gelden voor de ontwikkelaar van de platformwoningen terwijl dit voor anderen wel gold.

Beantwoording

Dit punt heeft betrekking op de uitvoering van het bestemmingsplan en niet op het bestemmingsplan zelf. In de voorbereiding van de uitvoering van een ontwikkeling wordt er per fase een bereikbaarheidsplan gemaakt, waarbij de belangen van

bewoners zorgvuldig worden betrokken en meegewogen. Regels omtrent een bereikbaarheidsplan zijn, afhankelijk van de fase, voor een ieder gelijk.

Conclusie: de regels omtrent bouwverkeer zijn afhankelijk van de fase voor een ieder gelijk. Voorgesteld wordt de zienswijzen met betrekking tot dit aspect ongegrond te verklaren.

8. Adressant verzoekt de gemeente het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat bewoners in het gedeelte waar adressant woonachtig is in aanmerking komen voor een parkeervergunning aangezien de huidige situatie leidt tot een financiële belasting van adressant.

Beantwoording

Behoudens dat parkeervergunningen niet geregeld worden in het bestemmingsplan, ligt de James Bradleystraat waar adressant op doelt, buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

Voor wat betreft de afgifte van parkeervergunningen is stadsdeel Oost het bevoegde gezag. In het plangebied geldt het beleid van stadsdeel Oost, hetgeen inhoudt dat voor de woningen parkeren op eigen terrein moet geschieden.

Conclusie: gelet op het gegeven dat het verzoek van adressant buiten het plangebied is gelegen als ook de Centrale Stad geen bevoegdheden heeft ten aanzien van de afgifte van parkeervergunningen wordt voorgesteld de zienswijze met betrekking tot dit aspect ongegrond te verklaren.

9. Het water heeft een recreatieve functie gekregen. De bouw van de platformwoningen zullen deze recreatieve waarde teniet doen. Bovendien past de bouw van de platformwoningen niet bij karakter/beeld van Steigereiland.

Beantwoording

Zoals eerder vermeld verandert er juridisch planologisch gezien niets aan het bestemmingsplan. Een groot deel van IJburg 1e fase is reeds gerealiseerd. Echter het is niet mogelijk om een gehele nieuwe wijk binnen de planperiode van 10 jaar volledig te ontwikkelen. De platformwoningen hebben vanaf het ontwerp van IJburg 1e fase onderdeel uitgemaakt van de planvorming. Er bestaat nog steeds behoefte om deze platformwoningen te ontwikkelen. IJburg bestaat zoals in een stadswijk gebruikelijk is uit verschillende soorten bebouwing/woningdiversiteit. De platformwoningen maken hier onderdeel van uit en dragen bij aan de diversiteit van het woningaanbod.

De recreatieve functie van het water wordt niet onderkend. Zoals bij de beantwoording van punt 1 vermeld is de planologische mogelijkheid van het oeverplatform aan de Cornelis Zillesenlaan niet overgenomen in het bestemmingsplan. Ter plaatse gelden daar de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'.

Conclusie: De platformwoningen dragen bij aan de diversiteit van het woningaanbod op IJburg, welke naast de recreatieve functie van het water aan de kade van de Cornelis Zillesenlaan kan blijven bestaan. Voorgesteld wordt de zienswijzen met betrekking tot dit aspect ongegrond te verklaren.

10. Diverse adressanten reiken de gemeente een alternatief aan voor de bouw van de platformwoningen. Het aangedragen alternatief komt er globaal op neer dat de gemeente moet afzien van het mogelijk maken van de platformwoningen in de Zeeburgerbaai met als tegenprestatie een aanpassing van de erfpachtcanon van de omwonenden dan wel enkele nieuwe kavels in onbebouwde delen dan wel een ander programma in de Zeeburgerbaai in de vorm van drijvende woningen of een combinatie van deze opties.

Beantwoording

Allereerst wordt voor de precieze formulering van het alternatieve voorstel zoals door enkele adressanten is ingebracht in de zienswijzen verwezen naar deze zienswijzen, bijvoorbeeld naar de zienswijze van adressant genoemd onder 4.

De gemeente kan in haar privaatrechtelijke hoedanigheid niet ingaan op het voorstel van de adressanten om af te zien van de ontwikkeling van de platformwoningen in ruil om de bestaande erfpachtcontracten open te breken om de volgende redenen. De geplande ontwikkelingen passen binnen het juridisch planologische kader en de gemeente laat zich bij stedelijke ontwikkeling leiden door haar juridische planologische overwegingen. Indien een belanghebbende het niet eens is met het juridisch planologische kader, dan biedt het publiekrecht voor belanghebbenden voldoende rechtsbescherming om hiertegen in verweer te komen, bijvoorbeeld door het indienen van zienswijzen bij een ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast is het voorstel voor financiering van de kavel door adressanten niet uitvoerbaar. De grondwaarde van een perceel (de woningen van de bewoners/adressanten) wordt bij de uitgifte vastgesteld en is op dat moment in overeenstemming met de bestemming. Het erfpachtstelsel voorziet niet in wijziging van de grondwaarde van percelen, op grond van wijzigingen van bebouwing in de omgeving. Ook in het overeenkomen van kwalitatieve rechten op die grond, is niet voorzien. Daarnaast kan de gemeente bewoners niet verplichten om zoals adressanten het zelf aangeven 'bij te dragen' dan wel 'meer bij te dragen om voor de niet-deelnemers te compenseren'.

Ook geven adressanten aan dat zij een andere invulling dan wel minder intensieve invulling van de platformwoningen wensen waarbij eveneens voor de bewoners de wens bestaat om de toegangsstroken voor toekomstige platforms (functioneel) anders in te vullen waardoor er toch nog inkomsten uit erfpacht kan worden verkregen.

Bij het stedenbouwkundig ontwerp voor geheel IJburg is gekeken naar welke locaties welke woningtypen maar ook welke functies op welke locatie mogelijk zijn.

Uit puur de feitelijke, natuurlijke omstandigheden is gebleken dat het zogenaamde 'buitenwater' van de Zeeburgerbaai niet geschikt is voor drijvende woningen. Daarom zijn de drijvende woningen in IJburg gesitueerd in zogenaamd 'binnenwater' waardoor de condities voor deze woningen gereguleerd kunnen worden. Het voorstel van adressanten om een ander soort woningtype in de zin van drijvende woningen ter plaatse toe te staan, komt feitelijk neer op een onuitvoerbaar plan. Daarnaast zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden neergelegd in de vastgestelde Stedenbouwkundige Plannen die door het bestuur nog altijd worden onderschreven. In die zin bestaat er geen aanleiding om nieuwe stedenbouwkundige uitgangspunten te formuleren puur naar aanleiding van zienswijzen van adressanten omdat de huidige uitgangspunten nog altijd aansluiten bij de bestuurlijke wensen.

Ten aanzien van de suggestie van adressanten om de toegangsstroken voor de toekomstige platforms functioneel anders in te richten c.q. te bestemmen komt de gemeente vreemd over. In een dergelijke situatie maar ook in de suggestie van adressanten om een andere (woontype)programmering aan de platformwoningen te geven, zou neerkomen op alsnog het (onherroepelijk) wegnemen van de recreatieve waarden die adressanten nu juist aangeven te willen behouden. Tevens wordt niet ingezien hoe deze suggesties tegemoet kan komen aan de bezwaren van adressanten omtrent bijvoorbeeld aantasting woonklimaat, leefomgeving, aantasting van de Zeeburgerbaai/de ecologische structuur, verkeers- en geluidsoverlast.

Puur kijkend naar de suggesties van adressanten kan de gemeente binnen haar mogelijkheden maar ook binnen de doelstellingen die zij zelf nastreeft en voorstaat geen medewerking verlenen. Echter de creativiteit van het (alternatieve) voorstel van adressanten heeft wel zijn weerklank bij de gemeente om deze ontwikkeling nog nader te beschouwen. Het was de gemeente al duidelijk dat vooral bij de bewoners van de nabij gelegen woningen (achtertuinen) veel weerstand bestaat tegen de platformwoningen. Echter zoals reeds vele malen is opgemerkt dient de gemeente vele belangen en moet de gemeente deze belangen ook wegen waarbij soms de ene belangen prevaleren boven andere belangen. Onmiskenbaar in dit proces is dat niet iedereen zijn zin kan krijgen, er zijn in de gehele stad – maar zeker ook in IJburg – vele belangen en wensen die allemaal drukken op de beschikbare ruimte. Het verdelen van de belangen over de schaarse ruimte is dan ook aan de orde. Gelet hierop wil de gemeente het volkshuisvestelijke belang als ook de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de experimentele platformbouw niet opgeven maar heeft ook oog voor de maatschappelijke bezwaren die leven. In die zin heeft de gemeente gemeend om het programma van de platformwoningen aan te passen. Dit komt feitelijk neer op het handhaven van twee platforms voor woningen waarbij het westelijke, grote platform even groot / met eenzelfde randvoorwaarden krijgt als het kleine platform. In die zin meent het gemeentebestuur dat (gedeeltelijk) tegemoet gekomen kan worden aan de bezwaren die vooral zien op woningintensiviteit van de platformwoningen maar blijft het volkshuisvestelijk belang als ook de stedenbouwkundige kundige opzet voor IJburg (gedeeltelijk) in tact. Hierbij merkt het gemeentebestuur op dat met het 'opgeven' van het oeverplatform als ook het

vastleggen van een minder programmatische invulling van de platformwoningen op heel veel vlakken tegemoet gekomen wordt aan de bezwaren van adressanten.

Conclusie: de platformwoningen dragen bij aan de diversiteit van het woningaanbod op IJburg, welke naast de recreatieve functie van het water aan de kade van de Cornelis Zillesenlaan naar de mening van de gemeente kan blijven bestaan. Daarnaast past de gemeente ambtshalve het bestemmingsplan aan. Voorgesteld wordt de zienswijzen met betrekking tot dit aspect ongegrond te verklaren.

11. Diverse adressanten halen aan dan wel wijzen op diverse (praktische) bezwaren met betrekking tot de feitelijke realisatie van een (niet aanwezig) bouwplan voor de platformwoningen. Voornoemde bezwaren zien bijvoorbeeld op de slibaangroei, verkleving van de palen van platforms, peilbesluiten, ontheffingen van de Keur, mogelijke bodemvervuiling, gezondheidsrisico's die hier of elders op de loer liggen, lichthinder als gevolg van de platforms, de afwezigheid van een beheer- en onderhoudsplan voor de platforms en overlast van allerlei insecten als gevolg van het realiseren van de platformwoningen.

Beantwoording:

Veel van deze bezwaren zijn niet concreet onderbouwd. Hierdoor is het voor ons moeilijk om verweer te voeren. Echter we wagen hier in algemene zin toch een poging toe. De toetsing van een bestemmingsplan is een andere dan de toets van een aanvraag omgevingsvergunning. Het verschil ligt in het niveau, een bestemmingsplan legt globaal de bestemmingen etc. vast terwijl bij een aanvraag omgevingsvergunning een concreet, uitgewerkt bouwplan betreft. Bij het opstellen van een bestemmingsplan is een concreet bouwplan vaak niet eens bekend en kan dus ook niet getoetst worden. Voorgaande heeft ook zijn weerslag op de toetsing die bij een bestemmingsplan veelal globaler is dan bij een aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast vereist de wet allerlei gegevens bij een aanvraag om omgevingsvergunning die bijvoorbeeld bij een bestemmingsplan niet relevant zijn bijvoorbeeld een (sterkte)constructieberekening. Gelet hierop kunnen bezwaren die zien op uitvoering of op een concreet bouwplan niet beantwoord worden omdat in casu het bestemmingsplan voorligt. Ook een mogelijke ontheffing van de Keur wordt niet met een bestemmingsplan geregeld, deze dient apart bij het desbetreffende bevoegde gezag te worden aangevraagd. Wel dient het aannemelijk te zijn dat de juridisch planologische mogelijkheden die in het bestemmingsplan worden vastgelegd uitvoerbaar zijn. Dit wordt aannemelijk gemaakt onder meer de onderzoeksrapporten en beoordeling c.q. toetsing aan de wet- en regelgeving zoals beschreven in het bestemmingsplan.

Conclusie: uit de onderzoeken en toetsing die in het kader van het bestemmingsplan zijn verricht zijn geen belemmeringen gebleken die in de weg staan van dit bestemmingsplan. Aspecten die samenhangen met de uitvoering dan wel betrekking hebben op de toetsing van een specifieke omgevingsvergunning vallen buiten de reikwijdte van

voorliggend bestemmingsplan Voorgesteld wordt de zienswijze(n) met betrekking tot dit aspect ongegrond te verklaren.

1.4 Inhoudelijke behandeling zienswijzen – overige aspecten

12. Op pagina 17 van de toelichting staat vermeld: “In de Zuidbuurt worden op drie locaties platformwoningen mogelijk gemaakt”. Adressant neemt aan dat dit een verschrijving is en verzoekt het bestemmingsplan hierop aan te passen.
(adressant: 4)

Beantwoording:

In de Zuidbuurt was eerder sprake van drie platformwoningen, namelijk één oeverplatform en twee aparte (water)platformen voor woningen. Door het niet opnemen van het oeverplatform is er nog maar sprake van twee locaties voor (water)platformwoningen. Per abuis is dit in de tekst van de toelichting blijven staan.

Conclusie de toelichting wordt op dit punt aangepast. Aangezien de toelichting formeel geen deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit kan deze zienswijze voor wat betreft dit aspect dan ook niet gegrond verklaard worden. Voorgesteld wordt de zienswijzen met betrekking tot dit aspect ongegrond te verklaren.

13. Het is onduidelijk in de regels en toelichting hoeveel woningen maximaal gerealiseerd mogen worden en het verdient aanbeveling dit expliciet te maken. Adressant verzoekt om een maximum aantal woningen in het bestemmingsplan op te nemen.
(adressant: 4)

Beantwoording:

Voorliggend bestemmingsplan is een globaal en flexibel bestemmingsplan, waarbij niet expliciet wordt bestemd hoeveel platformwoningen er zijn toegestaan. Dat wil niet zeggen dat de bestemmingsvlakken onbegrensd ingevuld kunnen worden. Integendeel zelfs. Door het opnemen van onder meer een maximale bouwhoogte maar ook een maximaal bebouwingspercentage worden de bouw mogelijkheden gereguleerd. Wel heeft met deze globale en flexibele planregeling de ontwikkelende partij de mogelijkheid om de woningen bijvoorbeeld naar oppervlakte te differentiëren hetgeen past bij het experimentele karakter dat het gemeentebestuur voorstaat.

Conclusie gezien het experimentele karakter van de platformwoningen is het van belang dat de bestemming flexibel en globaal is. De regeling zoals deze nu is opgenomen biedt naar de mening van de gemeente

voldoende waarborgen om het volume/programma te reguleren. In deze zin bestaat er geen aanleiding om het verzoek van adressant te honoreren. Voorgesteld wordt de zienswijzen met betrekking tot dit aspect ongegrond te verklaren.

14. Adressant geeft aan dat de maatschappelijke uitvoerbaarheid nauwelijks is getoetst met bewoners. Adressant hoopt dat er uit de zienswijzen zal blijken dat er onvoldoende maatschappelijk draagvlak is voor de uitvoering van het bestemmingsplan en dat de gemeente aanleiding ziet om de twee specials voor platformwoningen niet meer als 'Wonen' te bestemmen. Verzocht wordt dit over te nemen dan wel gemotiveerd te verwerpen.
(adressant: 4)

Beantwoording:

In het bestemmingsplan zoals dit ter visie heeft gelegen is reeds aandacht besteedt aan de onderbouwing inclusief het maatschappelijk draagvlak van de door de adressant genoemde special. Tevens is in het voorgaande hier uitvoerig op ingegaan. Ter informatie wordt aan de adressant meegegeven dat er in aanloop van de procedure diverse contactmomenten met bewoners is geweest, in januari 2013 een bewonersbijeenkomst heeft plaatsgevonden en in juli 2013 een bewonersbrief is verstuurd.

Conclusie: gelet op wat hierover reeds is opgemerkt in het bestemmingsplan en nota van beantwoording wordt voorgesteld de zienswijzen met betrekking tot dit aspect ongegrond te verklaren.

15. Adressant verzoekt ten aanzien van het parkeren om duidelijkheid te scheppen over het parkeren op eigen terrein dan wel in de openbare ruimte voor de platformwoningen en verzoekt dit expliciet op te nemen in artikel 9 van het bestemmingsplan.
(adressant: 4)

Beantwoording:

Ten aanzien van parkeren wordt het beleid van stadsdeel Oost gevolgd, hetgeen inhoudt dat parkeren op eigen terrein geschiedt. In het voorliggende bestemmingsplan is in artikel 9 'Wonen-1' niet expliciet opgenomen dat parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Echter kan de parkeervoorziening worden geschaard onder de overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming, waardoor deze niet is uitgesloten.

Conclusie gelet op het gegeven dat stadsdeel Oost het bevoegd gezag is met betrekking tot het parkeerbeleid op IJburg alsmede dat het voorliggende bestemmingsplan voor wat betreft het parkeren is afgestemd op het bestemmingsplan van stadsdeel Oost met

betrekking tot parkeren wordt voorgesteld de zienswijzen met betrekking tot dit aspect ongegrond te verklaren.

16. Adressant merkt op dat de bijgevoegde rapportages inzake de bescherming van flora en fauna niet overeenkomen ten aanzien van de bestemmingen die in het EHS-gebied liggen. Adressant verzoekt hieromtrent duidelijkheid te verschaffen en verzoekt ook om in artikel 9 op te nemen de ontwikkelaar van de platformwoningen het 'nee, tenzij' regime positief doorlopen moet worden. (adressant: 4)

Beantwoording

De constatering van adressant is juist. Echter op de afbeelding op pagina 11 is het EHS-gebied in relatie tot het voorliggende bestemmingsplan juist aangegeven. Het niet expliciet benoemen van de bestemming Wonen – 1 heeft zijn oorzaak in het gegeven dat in een eerdere ambtelijke versie van het bestemmingsplan de bestemmingsnamen hebben gewisseld als ook eerder in letters zijn aangegeven dan in bestemmingen. Voorgaande heeft niet geleid en mag ook niet veronderstelt worden dat daarmee de quick scan niet volledig dan wel onjuist is uitgevoerd. Dit is duidelijk uit de rapportage af te leiden. Gelet op het onderzoeksniveau van een bestemmingsplan is zoals de rapportage ook noemt getoetst aan de hoofdaspecten die het bevoegd gezag – de provincie Noord-Holland – hanteert bij de toetsing aan de EHS. Voor het bestemmingsplan leidt dit tot de slotsom dat er geen verslechtering c.q. afbreuk plaats vindt ten aanzien van de hoofdaspecten van de EHS.

De aanvraag om een omgevingsvergunning heeft een eigen toetsingskader. Een dergelijke aanvraag ligt niet voor en valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

Conclusie in de rapportage(s) naar de bescherming van de flora en fauna is op pagina 16 niet ook de bestemming Wonen – 1 opgenomen terwijl dit volledigheidshalve wel had gemoeten. Echter dit rechtvaardigt niet de veronderstelling dat niet getoetst is aan de bestemming Wonen – 1 in relatie tot de EHS. Daarnaast wordt het verzoek van adressant tot het opnemen van nadere regels ten behoeve van de borging van het 'nee, tenzij' regime in de regels niet gehonoreerd omdat dit voor het bestemmingsplan (zoals de rapportage ook aangeeft) reeds is onderzocht. Voorgesteld wordt om de zienswijzen met betrekking tot dit aspect ongegrond te verklaren.

17. Adressant verzoekt om in hoofdstuk 16 van de toelichting de Verordening op het binnenwater 2010 en Regeling Doorvaartprofielen binnenwateren Amsterdam toe te voegen en in de vierde alinea van paragraaf 16.1 het zinsdeel 'van de strekdam naar de Diemervijfhoek' te schrappen. Tevens verzoekt adressant de regels aan te passen. In artikel 1.46 het woord "al" vervangen door 'als' en in artikel 1.76 het woord "net" vervangen door 'niet'. (adressant: 3)

Beantwoording

De Verordening op het binnenwater 2010 en Regeling Doorvaartprofielen binnenwateren Amsterdam zijn abusievelijk niet opgenomen in de toelichting. In de regels is sprake van een kennelijke verschrijving.

Conclusie de toelichting wordt op dit punt aangepast. Aangezien de toelichting formeel geen deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit kan deze zienswijze voor wat betreft dit aspect dan ook niet gegrond verklaard worden. Voorgesteld wordt de zienswijze met betrekking tot dit aspect ongegrond te verklaren.

Voor wat betreft het aanpassen van de regels conform verzoek van adressant wordt voorgesteld de zienswijze met betrekking tot dit aspect gegrond te verklaren.

18. Adressant maakt in zijn zienswijze kenbaar bezwaar te hebben tegen het afzien van het oeverplatform in het ontwerpbestemmingsplan.
(adressant: 11)

Beantwoording

Deze zienswijze lezende wordt aangenomen dat adressant geen bezwaar heeft tegen het niet opnemen van het oeverplatform in het bestemmingsplan en hier sprake is van een kennelijke verschrijving. Indien dit niet het geval is, dan is dit aspect door adressant niet onderbouwd waardoor geen verweer kan worden gevoerd.

Conclusie er wordt aangenomen dat in casu sprake is van een kennelijke verschrijving. Indien niet het geval mocht zijn dan is er sprake van een niet onderbouwd bezwaar waartegen geen verweer gevoerd kan worden. Voorgesteld wordt de zienswijze met betrekking tot dit aspect ongegrond te verklaren.

19. Adressant heeft bezwaren op diverse aspecten van het onderwerp water als zodanig. Zo geeft adressant aan dat het watertoetsproces niet juist/volledig dan wel zorgvuldig heeft plaatsgevonden, veronderstelt adressant dat de (beoogde) platformwoningen niet voldoen aan het Waterbeheerplan zoals het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi & Vecht (AGV/Waternet) deze heeft vastgesteld als ook hoe het Hoogheemraadschap omgaat c.q. toetst aan een mogelijke aanvraag omgevingsvergunning dan wel andere benodigde vergunningen in relatie tot water.
(adressant: 8)

Beantwoording

Allereerst wordt opgemerkt dat voor het realiseren van IJburg 1e fase de gemeente intensief heeft samengewerkt (en nog steeds) met diverse waterbeheerders zoals Waternet en Rijkswaterstaat. Deze partijen zijn onmisbaar

geweest bij het realiseren van IJburg 1e fase en zijn heel nauw betrokken bij elke planvorming die op IJburg plaatsvindt en hebben dus ook geadviseerd op het voorliggende bestemmingsplan zoals ook blijkt uit hoofdstuk 19 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Voor alle duidelijkheid wordt hier opgemerkt dat het watersysteem van IJburg 1e fase afwijkt van de watersystemen in de andere landaanwinningen in het IJsselmeer. Voor IJburg is namelijk gekozen voor een ophoging in plaats van de gebruikelijke inpoldering. Reden voor deze afwijkende wijze van landaanwinning was onder meer het stand-still principe wat ook adressant aanhaalt. Dit betekent dat de aanleg van het nieuwe land geen invloed mag hebben op de waterkwaliteit van het omringende water. Op de IJburger eilanden wordt het neerslagwater om deze reden zolang mogelijk vastgehouden en gezuiverd. Het grootste gedeelte van de verharde oppervlakken zijn afgekoppeld. Via infiltratiedrains wordt dit water in de bodem geïnfilteerd. Vanuit de bodem stroomt het water via rietoevers die het water verder nazuiveren in het oppervlaktewater van het eiland. Vanuit dit oppervlaktewater kan het schone water op het buitenwater worden gespuid. In een traditionele polder moet er continu en gecontroleerd water uit de polder gepompt worden. De waterkwaliteit van het gespuid water kan niet of beperkt gecontroleerd worden; dit geldt zeker bij piekafvoeren. Het systeem van IJburg biedt echter de mogelijkheid voor zuivering vooraf. Daarnaast wordt de waterkwaliteit door de waterbeheerder gemonitord. Niet alleen de stoffen in het water worden gemonitord maar ook bijvoorbeeld de temperatuur. Voor wat betreft de benodigde vergunningen dan wel de handhaving ervan waarvoor AGV het bevoegde gezag is dan wel Rijkswaterstaat, valt deze buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan aangezien de wettelijke grondslag niet de Wet ruimtelijke ordening betreft. Overigens zijn deze eventuele benodigde vergunningen ook gebonden aan wettelijke eisen met de daarbij behorende rechtsbescherming.

Zoals reeds eerder is opgemerkt hebben zaken over de verkleving en andere genoemde zaken betrekking op de uitvoering van het bestemmingsplan en niet het bestemmingsplan als zodanig waardoor deze zaken buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan vallen met bijbehorende onderzoeksverplichting. Nogmaals wordt erop gewezen dat uit de gedane onderzoeken zoals opgenomen in het bestemmingsplan, de uitvoerbaarheid van hetgeen in het bestemmingsplan onderbouwen hetgeen voldoende is in dit proces.

Daarnaast wordt nog opgemerkt dat de hoofdpersleiding voor water geen leiding is die valt onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Om deze reden bestaat er geen noodzaak om deze in het kader van het bestemmingsplan te onderzoeken dan wel op de verbeelding nader aan te duiden. Dit betekent niet dat wij onze ogen sluiten voor de maatschappelijke belangen die gediend zijn met het onbelemmerd in stand blijven van deze leiding. Wij zijn met Waternet en andere waterbeheerders in gesprek om te bezien hoe dit geborgd kan worden bijvoorbeeld in Atlas Amsterdam echter dit valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

Conclusie uitvoeringsaspecten vallen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Uit de onderzoeken en hetgeen in het bestemmingsplan is opgenomen wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht. Voorgesteld wordt de zienswijze met betrekking tot dit aspect ongegrond te verklaren.

BIJLAGE

*Ingebrachte zienswijzen
(geanonimiseerd)*

vervolgblad 1
Per FAX 020 5529490

De Gemeenteraad van
Amsterdam
p/a de directeur van de Dienst
Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758, 1000 CT
AMSTERDAM

Indienep

Datum: 18 augustus 2013

Betreft: **Zienswijze ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase CS
(Centrale Stad)**

Geachte Gemeenteraad,

Als eigenaar van het pand gelegen aan de ~~Jacobus van Ruysdaelweg~~
Amsterdam dien ik een zienswijze in over het ontwerpbestemmingsplan
IJburg 1e fase CS (Centrale Stad) (hierna het ontwerp).

Mijn bezwaren zijn gericht tegen het volbouwen van de Zeeburgerbaai. In
het bijzonder zijn de bezwaren gericht tegen de bouwplannen van de firma
De Peyley/Ooms (hierna te noemen: Ooms), die reeds in vergaande fase
van onderhandeling met de gemeente zijn vastgesteld en in het najaar van
2012 publiekelijk kenbaar zijn gemaakt met het doel tot verkoop van
woningen in de Zeeburgerbaai. Nader gegevens over de bouwplannen van
Ooms alsmede een kopie van het ontwerp op basis waarvan de gemeente
Ooms in 2007 selecteerde voor de ontwikkeling van de Zeeburgerbaai, als
ook een schets van de aanpassingen die Ooms recentelijk in het ontwerp
maakte, helaas een onvolledig bouwplan, heb ik ingezien op 2 augustus
2013.

Mijn bezwaren zijn gericht tegen de nader geconcretiseerde plannen.

1. Natuurtoets - Experimentele bouw

Uit het door de gemeente geselecteerde ontwikkelingsplan van Ooms blijkt
dat de door Ooms voorgestelde platformwoningen een geheel nieuwe
bouwvorm betreffen. Het door Ooms te bouwen platform is niet eerder in

vervolgblad 2

Nederland toegepast. Aangezien het om platforms gaat van aanzienlijke afmetingen zullen de platforms onbetwistbaar invloed hebben op de directe omgeving.

In juni 2012 is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan een natuurtoets uitgevoerd. Uit deze natuurtoets zou blijken dat het plangebied zich op geringe afstand van het Natura 2000-gebied bevindt en dat het voorliggende bestemmingsplan de bouw- en functiemogelijkheden uit het moedersplan overneemt en het ontwerpbestemmingsplan *dus* geen gevolgen heeft voor het Natura 2000-gebied en de beschermde flora- en faunasoorten. (§ 14.2 en 14.3 van het ontwerp)

Tegen deze redenering maakt ik bezwaar.

1. Deze Natuurtoets is een Quickscan en aan de specifieke problematiek in de baai wordt geen aandacht geschonken.
2. Ten tweede heeft de quickscan tot doel gehad om "de status van het gebied te inventariseren en om vast te stellen welke beschermde plant- en diersoorten voorkomen en welke soorten kunnen worden verwacht. In dit onderzoek is dus uitgegaan of vanuit de Flora- en faunawet consequenties zijn voor het bestemmingsplan en met welke soorten er rekening moet worden gehouden bij toekomstige ruimtelijke ingrepen." (Pag. 3, Samenvatting; zie ook pag. 4, Inleiding, Het project) Er is *dus niet* gekeken naar wat de gevolgen zijn van de bestaande plannen voor de flora en fauna in een specifiek gebied. Het onderzoeken van de consequenties van (ofwel de belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet voor het opstellen van een bestemmingsplan is van een geheel andere orde dan onderzoeken wat de gevolgen zijn voor de natuur en (beschermde) natuurwaarden *naar aanleiding van een bestemmingsplan*.
3. Ten derde is de quickscan uitgevoerd in juni 2012. Tegen de tijd dat bouwwerkzaamheden in de Zeeburgerbaai van start kunnen gaan, kan een geheel andere blootop zijn ontstaan, die een nieuwe toets noodzakelijk maakt. Zodra concrete bouwtechnische plannen zich voordoen dient een nieuwe natuurtoets te worden uitgevoerd.
4. Ten vierde is, juist omdat de basis van deze natuurtoets bestaat uit potentiële belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet, *niet gekeken* naar de gevolgen van het specifieke voorstel van ontwikkelaar Ooms en de gevolgen van de door hen voorgestelde, specifieke bouwwijze van de platforms. Juist omdat het hier om een experimentele vorm van bouwen gaat, kan de gemeente niet verwijzen naar een natuurtoets, die op geen enkele wijze helderheid geeft over de mogelijke gevolgen van deze platforms voor de baai en daar feitelijk ook geen betrekking op heeft.

vervolgblad 3

1. Om deze redenen betwist ik de conclusies van de gemeente in § 14.2 en 14.3. Of het bestemmingsplan gevolgen heeft voor het Natura 2000-gebied en de beschermde flora en faunasoorten in de baai is afhankelijk van de resultaten van een gericht natuuronderzoek naar de gevolgen van de geselecteerde bouwvorm. Deze gevolgen zijn niet bekend bij de gemeente, dus kan ook niet geconcludeerd worden dat de activiteiten in de baai geen gevolgen heeft voor waterkwaliteit en flora en fauna in de Zeeburgerbaai. Zo kan het dichtslibben en vervolgens periodiek baggeren de voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen van fauna ernstig verstoren.

Een specifieke natuurtoets naar de gevolgen van de plannen voor de flora en fauna in de Zeeburgerbaai is vereist.

1. Ten eerste is inzicht in de specifieke gevolgen van de door Ooms voorgestelde vorm van bouwen niet aanwezig. Volgens recente informatie van het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam is het niet duidelijk is wat de precieze slibaangroot onder het platform zal zijn, hoe vaak er dus gebaggerd zal moeten worden, of wat de gevolgen zijn van baggeren onder een dergelijk groot platform.
2. Bovendien baseert de gemeente zich wat betreft indicaties over het dichtslibben en de mogelijkheid van verkleving van het platform aan de bodem - door Ooms in haar plannen eerder zelf gesignaleerd - op informatie die door Ooms is aangedragen. Dat deze informatie van een onafhankelijk adviesbureau afkomstig zou zijn doet hier niets aan af, aangezien Ooms hertoe opdrachtgever was en de gemeente bij het selecteren van het adviesbureau niet betrokken was. De negatieve gevolgen zijn te groot voor de omgeving om af te gaan op gegevens die door de ontwikkelaar zelf zijn aangevoerd.
2. Volgens een Australisch onderzoek dat Ooms in haar plannen aanhaalt wordt de waterkwaliteit negatief beïnvloed als de doorstroomhoogte onder het platform minder is dan 50 cm. Toetsing hiervan zal volgens het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente aan de orde komen in de natuurtoets die de gemeente in het kader van het bestemmingsplan zal uitvoeren. Richt, uit het ontwerp blijkt juist dat de gemeente geen nadere natuurtoets zal hoeven uitvoeren. Toetsing van de gevolgen van een lage doorstroomhoogte voor het omringende milieu is volgens de gemeente echter van groot belang, omdat, volgens gegevens van het Ontwikkelingsbedrijf, onder de platforms een gemiddelde waterhoogte van 0,65 m tot 0,85 m zal zijn (afhankelijk van zomer- of winterpeil). Als de gemeente uitgaat van de gegevens van Ooms en niet zelf nader onderzoek instelt, zal er dus

vervolgblad 4

- al een probleem kunnen ontstaan voor de omliggende waterkwaliteit bij een dichtstribben van meer dan 15 cm, immers, dan zal de doorstroombuogte minder dan 50 cm kunnen bedragen
3. Een gerichte en specifieke natuurtoets voor de Zeeburgerbaai is dus vereist, juist door de nabijheid van het Natura 2000-gebied en het feit dat het plangebied van het ontwerp deels gelegen is in de Ecologische Hoofdgroen Structuur (EHS), dan wel hier dicht aan grenst. Dat de gemeente het belang hiervan erkent blijkt uit het feit dat de gemeente de aanleg van stelgers afhankelijk maakt van toetsing aan een afwijklingsbevoegdheid, uit welke toets zal moeten blijken dat er geen negatieve invloed zal ontstaan op, onder andere, de instandhoudingsdoelstellingen van het nabijgelegen Natura 2000-gebied. (zie o.a. § 29.6 Nota van beantwoording zionswijzen, Bestemmingsplan IJburg 1^e fase, 2013) Ik begrijp niet dat er voor de aanleg van een (kleine) recreatieve stelger een toetsing moet plaatsvinden van de negatieve effecten aan de instandhoudingsdoelstellingen, terwijl voor de aanleg van grote, massieve en bovendien *experimentele* platforms (waarvan de gevolgen niet duidelijk zijn, zoals ook door het Ontwikkelingsbedrijf wordt erkend, zie het antwoord op vraag 13a) wordt verwezen naar het oude bestemmingsplan en een Quickscan die in niets ingaat op de gevolgen van het bouwen van platforms in de baai en hier bovendien helemaal geen directe betrekking op heeft.

Conclusie

Het uitblijven van specifiek onderzoek, gericht op de specifieke gevolgen van dit specifieke plan is onverantwoord en een blijk van onzorgvuldig bestuur. De natuurtoets (Quickscan) waarnaar wordt verwezen in het ontwerp, is onvoldoende gedetailleerd en heeft bovendien geen betrekking op de concrete plannen. Voordat de gemeente toestemming geeft voor bouwen in de Zeeburgerbaai dient daarom eerst een onderzoek te worden verricht naar de gevolgen van deze specifieke vorm van bebouwing voor het natuurgebied, de flora en fauna en de waterkwaliteit bij verschillende getijden.

II. Platforms

In 2007 werd projectontwikkelaar Ooms geselecteerd als resultaat van een openbare aanbesteding voor het bouwen van platforms in de Zeeburgerbaai. Uit de randvoorwaarden (programma van eisen) dat de gemeente hiervoor heeft opgesteld blijkt dat het gaat om een programma van 3 stelgers, waarop maximaal 60 woningen zullen gerealiseerd, waarvan "maximaal 48 woningen op de 2 waterplatforms". (zie pag. 3 Randvoorwaarden, 'Programma') Naast deze randvoorwaarden zijn er

vervolgblad 5

"geen aanvullende/ nieuwe randvoorwaarden opgesteld door de gemeente Amsterdam". (zie bijlage X, Vraag- en antwoorddocument van het Ontwikkelingsbedrijf)

Ook maakt bezwaar tegen een overheveling van maximaal 60 woningen verdeeld over 3 platforms naar maximaal 60 woningen op 2 platforms.

In tegenstelling tot wat wethouder Van Poelgeest meent kunnen wat betreft het nieuwe ontwikkelingsplan van Ooms wel degelijk de kenbaarheid en voorzienbaarheid grondslag vormen van mijn bezwaar tegen de gekozen bebouwing van de Zeeburgerbaai.

1. Alhoewel de afmeting van de platforms gelijk blijft is de 'aanpassing' van 60 woningen op 3 stelgers naar resp. 46 en 14 woningen op twee waterplatforms een grote verandering die niet voorzien was. In de stukken die eerder over de platforms verschenen was sprake van grote, luxe woningen op de platforms. De "on-Amsterdamse grootte" van de platformwoningen was ook de reden waarom Ooms in 2007 werd geselecteerd om de baai te ontwikkelen; bovendien was dit de reden waarom een voorstel van Ooms tot aanpassing van de ontwikkelplannen in 2009 door Projectbureau IJburg werd afgewezen: "Het achteraf op dit punt wijzigen van het programma is simpelweg niet mogelijk, niet alleen omdat de hele selectieprocedure daardoor zwaarder wordt - immers de kwaliteiten op basis waarop er is geselecteerd vindt men niet terug in het uiteindelijke programma, hetgeen als willekeur kan worden betiteld -, maar het kan tevens aanleiding zijn voor een geschil met één of meerdere marktpartijen die bij de selectie buiten de boot zijn gevallen juist vanwege de geringere grootte van hun woningen." (zie brief van de heer Roovers van 24 maart 2009 aan projectontwikkelaar De Peyler/ Ooms, bijlage X)
2. Ook past deze aanpassing niet binnen de randvoorwaarden, zoals het Ontwikkelingsbedrijf in haar Vraag- en antwoorddocument ten onrechte stelt (zie het antwoord bij vraag 16 a-d): het Randvoorwaardendocument, dat ons door de gemeente is toegestuurd en waarvan geen aangepaste versie bestaat, stelt uitdrukkelijk een maximum van 48 woningen op 2 platforms.
3. De aanpassing van 60 woningen verspreid over drie platforms naar twee platforms heeft echter wel significante gevolgen voor de omgeving: meer bewoners op een kleiner oppervlakte brengt meer verkeer op het platform en meer belasting van het platform zelf, aangezien het gewicht van het platform zal toenemen. En aangezien het hier een experimentele bouwvorm betreft is niet duidelijk wat de gevolgen zijn van een groter gewicht voor de doorstroombuigte, de

vervoigblad 6

frequentie van baggeren, etc.

Conclusie

Men kan dus niet stellen dat de huidige ontwikkeling kenbaar was en reeds voorzien. Als lid van De Vereniging Leefbaarheid Zeeburgerbaai ben ik destijds verkeerd voorgelicht. Ook maak ik bezwaar tegen de wijze waarop met name het middenplatform nu lijkt te worden 'volgestouwd' met flats, wat een lelijk contrast vormt met het karakter van de buurt.

Het volstouwen van de platforms bovendien in strijd is met de doelstelling van de gemeente om voor de financieel economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan naar de gehele planperiode van 10 jaar te kijken. (§ 4.4.1) De vastgelopen woningmarkt kan geen reden zijn om de platformwoningen 'in de uitverkoop' te gooien met als onherroepelijk resultaat een kolos aan woningen, die goedkoper zijn en dus makkelijker zouden kunnen worden verkocht in een moeilijke markt, waar luxewoningen oorspronkelijk het doel waren. Een dergelijke 'uitverkoop' doet de buurt onomkeerbare schade. Bewoners vrezen voor afbreuk aan het karakter van de buurt, de leefbaarheid van de buurt, en de waarde van de onliggende woningen. Bovendien zullen de extra 2 en 12 woningen op de platforms de grote woningbehoefte waarover de gemeente spreekt niet oplossen. De invulling van die woningbehoefte bestaat niet in de huidige crisis. De ontwikkelaars op IJburg raken hun projecten aan de straatstenen niet kwijt, vele plannen waarvoor allang bouwvergunning is verstrekt worden afgeblazen, als voorbeeld blok 26.

III. Omgeving

In § 2.2.2.1 meldt de gemeente dat op Stelgeroland twee parken liggen, het Proefeilandpark en het Stelgerpark. Dat laatste 'park' is echter niet meer dan een verwaarloosd stukje gras, dat aan de zuidkant is ingeperkt door een, eerst tijdelijke, inmiddels permanente verbindingsweg met de IJburglaan, en aan de westkant door uitbreiding van de Montessorischool. Behalve het schoolplein hebben de kinderen van de Zuidbuurt van het Stelgeroland dus geen gelegenheid om vrijelijk buiten te spelen. Een natuurlijke omgeving voor recreatie zou bovendien geheel ontbreken als de baai wordt volgebouwd. Het openhouden van de kade aan de Cornéllis Zillesenlaan is een positieve ontwikkeling, maar zal, juist door het ontbreken van een recreatieve, natuurlijke omgeving elders op het eiland, onvoldoende zijn om in de behoefte van de bewoners en recreanten elders vanuit de stad te voldoen. Door de dichte bebouwing van de zuidbuurt is er ook geen ander alternatief dan de baai voorhanden. De belangrijke

vervolgblad 7

maatschappelijke functie die de Zeeburgerbaai heeft verworven wordt door de gemeente erkend maar zal op deze wijze onvoldoende voor de stad worden behouden.

Ik betwist de conclusie van de gemeente in § 15.2 dat de verkeersdruk in 2015 en 2022 (sic) niet of nauwelijks zal toenemen er geen knelpunten zullen ontstaan. De verkeersdruk 's ochtends op de IJburglaan is reeds groot. Het is tijdens spitsuur aan de orde van de dag. Ook ontstaan er files bij het verlaten van het Stelgeroiland; de tweede uitvalsweg van het eiland maakt hiervoor geen verschil. Deze druk zal slechts toenemen bij het bouwen van 60 woningen op het eiland, zonder dat er een redelijk oplossing is voor het fileprobleem. Ook zal de druk op parkeerplaatsen toenemen, niet alleen in de William Barlowlaan, nu het middenplatform sterker belast zal worden.

De verkeersdruk op Stelgeroiland-Zuid. De afgelopen jaren is er meermaals door de Gemeente op gewezen dat bij beperkingen van ons woongenot we toch het water hadden, dat water, al minder oppervlakte door dat platform, moeten we dus nu gaan delen, maar ook de buitenruimte op het land, want de platformbewoners laten hun kinderen spelen in onze straten, hun bezoekers daar parkeren en gaan zelf flaneren op "onze" waterkering en ook komt er einde aan de autofuwe James Bradleystraat en William Barlowlaan, geen eindpunt meer maar een toegangsweg tot de platformen. Ik kan slechts constateren dat onze buitenruimte niet geschikt is om daar 60 wooneenheden aan toe te voegen die gemiddeld uit 4 personen zullen bestaan. De infrastructuur is daar niet op berekend.

Dus niet alleen een natuurtoets specifiek van de Zeeburgerbaai maar ook een toets wat de gevolgen zijn van een extra bevolking van ca. 240 zielen op Stelgeroiland-Zuid zoals het zich nu reeds heeft ontwikkeld.

Alles overziende krijg ik het nare gevoel dat de gemeente zich in allerlei bochten wringt om een mogelijke claim van Ooms te ontlopen ten koste van de leefbaarheid van Stelgeroiland-Zuid in de ruimste zin.

In afwachting van uw reactie,

FAX

Aan:	Dagelijks Bestuur Stadsdeel Amsterdam Oost	Van:	
Fax:	(020) 253 5900	Pagina's:	2
Telefoon:	14020	Datum:	19-8-2013
Re:	Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan IJburg met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1102BPGST-OW01	CC:	n.v.t.

Urgent Voor revisie Verzoek om opmerkingen Verzoek om antwoord Verzoek om hergebruik

Opmerkingen:

Geachte Bestuur, Geacht College,

Hierbij stuur ik u onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan IJburg met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1102BPGST-OW01.

Ik vertrouw er op dat u deze zienswijze met de allergrootste zorg bestudeerd en zie uw terugkoppeling graag zo spoedig mogelijk tegemoet.

Hoogachtend,
Met vriendelijke groet

Dagelijks Bestuur stadsdeel Amsterdam Oost
Postbus 94801
1090 QV Amsterdam

19 Augustus 2013

Onderwerp: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan IJburg met identificatienummer
NL.IMRO.0363.M1102BPGST-OW01

Geachte Bestuur, Geacht College,

Namens de bewoners van Blok 18 dienen wij onze zienswijze in op het Ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad) met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1102BPGST-OW01.

De bewoners van blok 18 Steigerelland Zuid, verenigd in de VvE Gebouw Het Open IJnde, doen een dringend beroep op u om van de voorgenomen plannen om de Zeeburgerbaai te bebouwen af te zien en de bestemming Wonen aan te passen in de bestemming Water. Hierbij is onze zienswijze als volgt onderbouwd.

Volgens ons zijn onderstaande criteria van belang voor niet realiseren van de woonbestemming in de Zeeburgerbaai:

1. Natuurtoets / Flora en Fauna is onvoldoende uitgevoerd (ref. Oost.Amsterdam.nl, jaargang 5, nummer 43: Natuur en waterrecreatie IJburg onder de loep)
2. Toename druk op openbare ruimte, parkeren en het huidige afvalpunt
3. Gezondheidsrisico's
4. Horizonvervulling van het natuurlandschap
5. Veiligheid/Toezicht: Verkleining van het uitzicht en daarmee het toezicht op waterrecreatie vanuit bestaande bebouwing en vanaf omliggende openbare ruimte
6. Geluidsoverlast i.v.m. motorvoertuigen die op de platforms mogen rijden
7. Milieuverontreiniging door bouwontwikkeling én vaste bewoning op het water
8. Muggen-/Spinnen-/insectenoverlast
9. Misleiding door toegenomen volume en afwijkingen t.o.v. het originele bouwproject en bestemmingsplan
10. Zeer sterke afname van de aanwezige recreatieve voorzieningen op Steigerelland Zuid
11. Nut en Noodzaak van Initiatief van platforms ontbreekt
12. Waardedaling omliggend vastgoed
13. Langetermijnvisie beheer en onderhoud ontbreekt
14. Inbrengen van palen in onderwater gelegen bodem neemt een gezondheidsrisico met zich mee (nabijheid voormalig vuilstort en mogelijke verontreiniging die vrijkomt)
15. Lichthinder voor bestaande bebouwing door kunstverlichting, zonreflectie en verkeer op de platforms
16. Transparante en open communicatie en afstemming met belanghebbende en omwonende ontbreekt
17. Oneerlijke erfpachtconstructie t.o.v. waterwoningen noord

Wij danken u voor de hieraan te besteden tijd en aandacht en hopen uw reactie op korte termijn tegemoet te zien.

Vriendelijke groet,

AANGETEKEN

De directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening

Postbus 2758, 1000 CT

AMSTERDAM

TEVENS PER FAX: DRO 020 2551551 en Projectbureau Oost 020 5529490

Amsterdam, 17 augustus 2013

Betreft: Zienswijze op ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad)

Geachte directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening,

Grang willen we van de gelegenheid gebruik maken om onze zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan IJburg 1^e fase CS. Hieronder zullen wij uit een zetten:

- 1) Waarom het uitgangspunt van het plan, continuering van het huidige plan, onvoldoende de veranderde situatie sinds het vaststellen van het huidige bestemmingsplan in ogenschouw neemt
- 2) Op welke specifieke punten het ontwerpbestemmingsplan ons inziens een onvolledige of verkeerde afweging van de huidige situatie maakt, en hoe dit aangepast zou moeten worden in het ontwerpbestemmingsplan
- 3) Dat er een nog niet door de gemeente onderzocht alternatief is wat aan de bezwaren van omwonenden tegemoet kan komen en hoe daarmee ongeadresseerde pijnpunten in de maatschappelijke uitvoerbaarheid kunnen worden opgelost, namelijk afkoop door de omwonenden van de gemeente Amsterdam voor wat betreft het ontwikkelen van platformwoningen

Wij zijn bewoners van de James Bradloystraat, en daarmee belanghebbende bij dit ontwerpbestemmingsplan, omdat met name invulling van de "specials" Wonen-1 ("platformwoningen") onze leefomgeving zullen beïnvloeden. Deze zienswijze richt zich met name op deze "specials", maar omdat de periode voor het ontwikkelen van een zienswijze ongelukkig gekozen precies in de zomervakantie valt, behouden wij ons het recht voor aanvullende punten als zienswijze in te dienen, over dit deel of andere delen van het ontwerpbestemmingsplan.

1. Veranderde situatie onvoldoende in ogenschouw genomen

Het huidige bestemmingsplan is meer dan 10 jaar oud, en vastgesteld in een tijd dat IJburg, in ieder geval Stelgerelland-Zuid nog niet werd bewoond, inmiddels is Stelgerelland-Zuid een levendige buurt, waarin de Zoeburgerbaai een belangrijke rol speelt. De afbeeldingen in bijlage 1 t/m xx geven een impressie van het huidige gebruik van mens en dier van deze baai.

Het is goed om te zien dat de gemeente deels het gebruik van deze baai erkent door de meest noordelijke strook van de drie "specials" als Groen en Water te bestemmen, in plaats van de eerdere woonbestemming. Technische en bedrijfs-economische redenen worden hiervoor aangevoerd, maar

reken erop dat de omwonenden zeer blij zijn met het behoud van uitzicht en toegang tot de baai van de kant van de Cornelis Zillessebaan. Overigens staat op blz. 17 van de toelichting nog dat "in de Zuidbuurt worden op drie locaties platformwoningen mogelijk gemaakt". Wij nemen aan dat dit een beschrijving is. Kunt u dit bevestigen en waar nodig aanpassen?

In de toelichting en aanvullende informatievoorziening op het huidige bestemmingsplan is aangegeven dat verdeeld over deze drie locaties circa 60 woningen zouden worden gerealiseerd. Aangezien de afmetingen van de overblijvende twee locaties niet veranderen, zou de consequentie moeten zijn dat ook het ambteniveau voor realisatie van woningen moet worden bijgesteld, bijvoorbeeld naar ratio van aantal locaties van drie naar twee van 60 naar 40 woningen. Het is onduidelijk in de regels en toelichting hoeveel woningen maximaal gerealiseerd mogen worden, en het verdient aanbeveling dit expliciet te maken. Kunt u aangeven dat het maximale aantal te ontwikkelen woningen 40 zal zijn?

Gegeven de huidige aanwezigheid van bewoners en het veranderde gebruik van de Zeeburgerbaai, is het verwonderlijk om te lezen op blz. 42 dat "in hoofdstuk 19 wordt ingegaan nader ingegaan (red: een van de kennelijke beschrijvingen in de toelichting) op de maatschappelijke uitvoerbaarheid", terwijl in dit hoofdstuk 19 alleen wordt weergegeven wat het resultaat is van het overleg met instanties. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is nauwelijks getoetst met bewoners, terwijl toch op een roerige bijeenkomst belegd door Projectbureau IJburg in Vrijbuurt in verband met de plannen van ontwikkelaar Ooms voor de platformwoningen duidelijk blijkt dat dit onderwerp sterk leeft onder bewoners. Het is zeer teleurstellend om te lezen op blz. 42 dat "het enkel felt dit draagvlak niet bij iedereen kan bestaan, mag de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg staan". Deze enkele opmerking werpt de vraag op hoeveel verzet er van omwonende moet zijn om te spreken van maatschappelijke onuitvoerbaarheid? Dat de gemeente zich ter dege realiseert dat een zeer groot deel van de bewoners zich tegen het ontwerpbestemmingsplan verzet, blijkt uit het bijlage 10 van het ontwerpbestemmingsplan (002013-003589 Vrijgeven voor terplegging van het ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad), op blz. 3 "Ondanks het felt dat met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen dan de vigerende juridisch planologische ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, bestaat vanuit de bewoners van Stelgerelland - Zuidbuurt bezwaren tegen de realisatie van de platformwoningen op Stelgerelland - Zuidbuurt. Deze bewoners hebben zich verenigd en naar verwachting zullen zij zinswijzen als ook beroep instellen tegen het uiteindelijke, vastgestelde bestemmingsplan". Wij hopen ten stelligste dat uit deze en andere zinswijze zal blijken dat er onvoldoende maatschappelijk draagvlak is voor uitvoering van dit deel van het bestemmingsplan, en dat de gemeente daarin aanleiding ziet om niet alleen het noordelijke oeverplatform, maar ook de resterende twee speelvelden voor platformwoningen niet meer als Wonen te bestemmen. Wilt u dit overwegen en overnemen, dan wel gemotiveerd verwerpen?

2. Specifieke punten van onvoldoende of verkeerde afweging

Mocht de gemeente toch menen dat er sprake is van voldoende maatschappelijk draagvlak voor de platformwoningen, dan zijn er de volgende punten die onvoldoende of het resultaat van een verkeerde afweging zijn, waarvan wij de gemeente vragen deze in het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

- a) Verkeer en parkeren
- b) Afvalverwerking
- c) Geluid
- d) Waarborg voor respecteren uitkomsten natuur- en watertoets

Hieronder zullen wij onze vragen en bezwaren op deze punten toelichten, en suggesties doen hoe dit kan worden opgelost.

a) Verkeer en parkeren

In hoofdstuk 15 "Verkeer en parkeren" wordt geconcludeerd op blz. 69 dat "de verkeersdrukke niet of nauwelijks zal toenemen", waarbij verwezen wordt naar het verkeersonderzoek in bijlage 6 met rapportnummer 110267. Hoewel de toon geruststellend lijkt, blijken bij nadere bestudering in ieder geval de volgende twee problemen.

Ten eerste wordt op blz. 23 geconcludeerd dat "Als deze maatregelen worden uitgevoerd worden de geconstateerde knelpunten opgelost." Dit is een duidelijke voorwaardelijke conclusie, die de vraag opwerpt in hoeverre uitvoering van de maatregelen om de knelpunten gegarandeerd is. Wilt u op de best mogelijke manier zeker stellen dat dit daadwerkelijk gebaard?

Ten tweede blijken de analyses in het rapport te gaan over doorstroming, terwijl slechts in bijlage 2 op blz. 27 melding wordt gemaakt over de randomst met betrekking tot parkeren, namelijk localebeleid en parkeerartovon. Het is niet duidelijk of en welke analyses is gemaakt om de toename van de parkeerdruk rondom de platformwoningen inzichtelijke te maken. Kennelijk wordt er vanuit gegaan dat de bewoners van de platformwoningen op eigen terrein, dus het platform zelf, parkeren, en dat er geen toename is van parkeerdruk van eventuele meerdere voortolgen per huishouden en bezoekers. Terwijl er wel degelijk op bepaalde tijdstippen in de straten geen parkeerplek meer te vinden is, en de mogelijke toename van 60 (dan wel 40) huishoudens en hun bezoekers de situatie er zeker niet beter op maken. Voordat u overgaat tot vaststelling van het bestemmingsplan, wilt u deze open punten niet eerst laten onderzoeken om de besluitvorming zorgvuldig te laten verlopen?

De aanname dat de platformbewoners op eigen terrein gaan parkeren lijkt overigens niet consistent in het ontwerpbestemmingsplan neergelegd. In de tekst van artikel 9 Wonen - 1 (wonen op water 111), de platformwoningen waaraan wij in dit stuk refereren, staat niet expliciet vermeld dat dit gebied ook bestemd is voor "gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen", zoals dat wel is gebaard in artikel 12 Wonen - 4 (blok 125), waar het toch ook gaat om platformwoningen. Om duidelijkheid te scheppen voor de toekomstige ontwikkelaar(s) en bewoners van de platformwoningen, vragen wij expliciet in artikel 9 op te nemen dat parkeren op eigen terrein danwel in de openbare ruimte op het platform zelf gerealliseerd moet worden, inclusief een normatieve hoeveelheid parkeerplaatsen voor eventuele bezoekers. Wilt u dit aanpassen?

b) Afvalverwerking

Een groter probleem dan parkeren is het verzamelen van afval. De gemeente heeft het systeem van afvalverzameling en ophalen sinds het huidige bestemmingsplan veranderd in ondergrondse containers. Dit is op zich prima, en in overleg met bewoners aangepast. Echter, de vraag is in hoeverre dit aangepaste afvalbeleid voorziet in de verwerking van toename van afval van de platformwoningen, danwel hoe afval van de platformwoningen verzameld gaat worden, en hoe dit afgevoerd gaat worden. De huidige verzamelpunten zitten vaak al vol, en het inpassen daarvan in de openbare ruimte problematisch. De enige manier om afvalverzameling te beheersen lijkt dus te zijn door de platformwoningen te verplichten afval op het platform te verzamelen, en te laten afvoeren door voortolgen van de afvaldienst die op de platforms kunnen komen. Kunt u een bepaling van dergelijke strekking toevoegen in de tekst, zodat de huidige bewoners niet geconfronteerd worden met bijvoorbeeld cilko bakken op de oever van de dijk?

c) Geluid

Dit brengt ons bij een omisssie in het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft het geluid. Het lijkt erop dat alle analyses en het rapport 20130302-04 in bijlage 1 erop gericht is vast te stellen of op de locaties van het bestemmingsplan zelf het geluid binnen de normen valt (wat overigens niet het geval is waarvoor een apart besluit voor afwijking naar boven moet worden genomen). Echter, het is niet duidelijk wat de consequenties van de bouw van mogelijke platformwoningen voor de omgeving zijn. Geluid over water draagt ver, en het kan natuurlijk niet zo zijn dat 60 (dan wel 40) huishoudens met hun verkeersbewegingen, waaronder mogelijk die van vrachtwagens van de afvaldienst zoveel meer geluid produceren dat er geluidsoverlast voor omwonenden ontstaat. Voordat u overgaat tot vaststelling van het bestemmingsplan, wilt u deze open punten niet eerst laten onderzoeken om de besluitvorming zorgvuldig te laten verlopen? Wilt u bovendien een bepaling in artikel 9 toevoegen die aan de ontwikkelaar(s) en toekomstige bewoners voorschrijft dat de geluidsdruk binnen de normen voor de omwonenden moeten blijven, dat dit moet worden aangetoond met onderzoek als onderdeel van een omgevingsvergunning, zodat omwonenden dit kunnen verifiëren en eventueel bezwaar kunnen maken als onvoldoende geluidsreducerende maatregelen zijn genomen?

d) Waarborg voor respecteren uitkomsten natuur- en watertoets

In bijlage 5 "Quick scan beschermde flora en fauna" blz. 3 wordt in de samenvatting aangegeven dat "De oevers die grenzen aan de bestemming Wonen-1 en Wonen-2 betreffen echter wel een geschikte groeilocatie voor orchideeën en met name de rietorchis. Om daadwerkelijk vast te kunnen stellen of deze beschermde plantensoort hier groeit, dient bij een geplande ruimtelijke ingreep op deze locatie een inventarisatie te worden ingepland in de maanden juni/juli, de bloeitijd van de betreffende orchidee. Stadsdeel oost is het bevoegde gezag voor de oevers. Het stadsdeel is momenteel voor de gebieden van IJburg, 1e fase die tot hun grond- en rechtsgebied horen ook een bestemmingsplan aan het opstellen. In dit kader stelt het stadsdeel een natuurtoets op." Dit roept de vraag op of een omgevingsvergunning voor platformwoningen die door de centrale stad wordt beoordeeld als vallende binnen (alleen) de voorliggende ontwerpbestemmingsplan? Bekijkt de centrale stad ook de gevolgen in het aangrenzende bestemmingsplan? Om zeker te stellen dat de platformwoningen geen negatieve gevolgen hebben voor de flora en fauna, vragen wij om in artikel 9 expliciet op te nemen dat de platformwoningen moeten voldoen aan de vereisten van de flora en fauna wetgeving, inclusief het laten doen van bovengenoemde inventarisatie.

Het is vreemd om op blz. 16 van de Quick scan te lezen dat "Bestemmingen Water-1, Water-2, Gemengd-3, Recreatie en Wonen-2 bevinden zich in de EHS.", terwijl de overzichtskaart op blz. 11 laat zien dat ook Wonen-1 zich in de EHS bevindt. Wilt u degenen die het rapport heeft opgesteld vragen dit te verifiëren en zo nodig te corrigeren? Het gevolg van wel of niet vallen binnen EHS is namelijk aanzienlijk, zoals in de volgende zin op blz. 16 staat: "Binnen de EHS is conform de Nota Ruimte en daarvóór het Structuurschema Groene Ruimte het 'nee, tenzij'-regime van toepassing. Plannen, projecten of handelingen worden volgens dit regime afzonderlijk beoordeeld. Indien een voorgenomen ingreep de 'nee, tenzij'-afweging met positief gevolg doorloopt kan de ingreep plaatsvinden, mits de eventuele nadellige gevolgen worden gemitigeerd en resterende schade wordt gecompenseerd. Indien een voorgenomen ingreep niet voldoet aan de voorwaarden uit het 'nee, tenzij'-regime dan kan de ingreep niet plaatsvinden.". In het bestemmingsplan is niet expliciet opgenomen dat een ontwikkelaar van platformwoningen binnen de EHS dit 'nee, tenzij' regime positief moet doorlopen, en welke onderzoeken daarvoor door een ontwikkelaar moeten worden overlegd. Wilt u dit toevoegen in artikel 9?

Voor wat betreft de watertoets dan het volgende. Op blz. 72 wordt gesteld dat "In het plangebied zijn de aangegeven waterwegen bestemd voor waterberging, waterhuishoudkundige doeleinden en vaarwater. In de waterwegen wordt het bestaande doorstroomprofiel op geen enkele wijze verder aangetast". Dit is een vreemde conclusie, want zoals u op de afbeelding in bijlage 5 van deze zienswijze kunt zien, ligt er op de geplande locatie van de platformwoningen nu een vaargeul, gemarkeerd met een rode en groene boel. Als de zienswijze op ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase ES (Centrale Stad)

platformwoning op deze plek gerealiseerd gaat worden (zie bijlage 6 voor illustratie van plan van Ooms), dan lijkt het waarschijnlijk dat de vaargeul verlegd moet worden, dichterbij de ecologische zone aan de overkant van de zeeburgerbaai, en tegen waarschijnlijk aanzienlijke kosten, omdat het toch een traject van honderden meters betreft. Kan dat ecologisch en wie gaat voor deze kosten opdraaien? Wij nemen aan dat dit de ontwikkelaar is, en vragen dan ook om expliciet op te nemen in artikel 9 van het ontwerpbestemmingsplan dat de ontwikkelaar moet zorgdragen voor aanpassingen in doorstroming van water.

Het is niet duidelijk of in de watertoets ook is gekeken naar de veranderingen in doorstroming die het langzaam dichtslippen onder het platform tot gevolg kan hebben. In documentatie van Projectbureau IJburg opgevraagd door de vereniging Leefbaarheid Zeeburgerbaai over dit onderwerp wordt door de ontwikkelaar aangegeven dat in ieder geval iedere tien jaar baggerwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd om het platform drijvende te houden. Er is kennelijk ook onderzoek door Ooms uitgevoerd om aan te tonen dat het platform niet aan de bodem zou kunnen gaan verkleven, wat alleen een risico zou zijn als het doorstromingsprofiel niet zou worden aangetaast. Het kan dus niet anders zijn dat de aanwezigheid van een platform invloed heeft op het doorstromingsprofiel. Wij vragen de gemeente dan wel Waternet dan ook expliciet een second opinion uit te voeren op het verkleefingsonderzoek van Ooms, om vast te stellen hoe de doorstroming in de loop van de tijd door een dergelijk platform beïnvloed wordt. Wilt u de uitkomsten van deze second opinion vervolgens met omwonenden delen?

Het is goed te zien dat in artikel 9 expliciet is opgenomen dat "Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in ieder geval gerekend het gebruiken, laten gebruiken en/of in gebruik geven van gronden en bouwwerken als stelger, afmeer-/stallingvoorziening en/of op- en afstapvoorziening.". Hoe is dat te rijmen met de presentatie van ontwikkelaar Ooms (zie bijlage 6), die de woningen heeft vormgegeven en aanprijst als "eigen aanlegplaats voor de deur"? Bovendien blijkt uit de technische toelichting van Ooms dat het platform met 3.2m dieper zou steken dan wat op blz. 78 staat als maximaal toegestaan: "Tot slot kon worden opgemerkt dat de maximale aanlagdiepte van ondergrondse werken en kademuurs is NAP - 3,0 meter." Wilt u alvast bij beantwoording van deze zienswijze aangeven dat deze uitwerking strijdig is met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, tenminste op dit punt?

Op de vier punten Verkeer en parkeren, Afvalverwerking, Galuit en Waarborg voor respecteren uitkomsten natuur- en watertoets zien wij significante problemen en vermindering van de aantrekkelijkheid om deze platformwoningen te ontwikkelen, dat het wellicht efficiënter en effectiever is om direct af te zien van deze ambitie om deze plangebieden niet als Wonen maar als Water te bestemmen. Wij hopen van harte dat u een zelfde conclusie bant toegeleaan.

3. Alternatief afkopen ontwikkeling platformwoningen door omwonenden

Wij begrijpen dat de voornaamste redenen voor het handhaven van de ambitie platformwoningen in de Zeeburgerbaai zijn het uitbreiden van de wooncapaciteit en het bijdragen aan de financiële huishouding van de gemeente via de erfpacht die de bewoners van deze woningen gaan betalen. Voor wat betreft het laatste is er een alternatief dat de gemeente wellicht nog niet heeft onderzocht, en dat is afkoop van de ontwikkeling van platformwoningen door omwonenden.

De idee is dat het vullen van de Zeeburgerbaai met 60 (denk wel 40) woningen de gemeente weliswaar geld oplevert, maar dat de omwonenden de waarde van hun huizen zien dalen als gevolg van de realisatie van deze woningen. Wij hebben dan ook een kleine enquête gehouden onder omwonenden om te inventariseren in hoeverre de bereidheid bestaat te betalen voor het behoud van het vrije uitzicht over de zeeburgerbaai, dus voor het afzien door de gemeente van het bestaan dan wel ontwikkelen van platformwoningen. Hoewel vanwege de vakante de ratio van beantwoording van de enquête niet 100%

was, kunnen we op basis van de (tentamen) geretourneerde enquête formulieren verspreid onder bewoners van de James Bradleystraat, de Cornelis Zillesenlaan en het Open Ynde, de volgende conclusies trekken:

- a) het overgrote deel van de omwonenden is bereid te betalen voor het behoud van vrij uitzicht
- b) een groot deel van de omwonenden is bereid bruto EUR 2000 per jaar te betalen voor het voorkomen van elke vorm van extra bebouwing, terwijl een ander deel bereid is bruto EUR 750 per jaar te betalen waarbij geen platformwoningen maar wel een beperkt aantal drijvende woningen zoals in Steigerland-Noord zijn gerealiseerd in de kleine strook. Deze bedragen zouden EUR 1,8 miljoen voor de gemeente moeten opleveren, het bedrag waarvoor de ontwikkeling van de platformwoningen nu aan de ontwikkelaar en toekomstige platformwoningbewoners wordt aangeboden.
- c) omdat het moeilijk is om dit met alle bewoners privaatrechtelijk te regelen, spreekt een groot deel van de omwonenden de wens uit dat de gemeente helpt een dergelijke regeling vorm te geven

Op basis van deze resultaten, willen wij de gemeente vragen om een voorstel richting bewoners te ontwikkelen met de volgende ingrediënten:

1. de gemeente ziet geheel of gedeeltelijk af van ontwikkeling van platformwoningen. Met gedeeltelijke ontwikkeling bedoelen we geen platformwoningen meer, maar eventueel bovengenoemde drijvende woningen. Ook is het mogelijk dat de nu nog braakliggende toegangsstroken voor toekomstige platforms aangewend worden om toch nog inkomsten uit erfpacht te verkrijgen.
2. omwonenden betalen voor het recht op vrij uitzicht over de baan, door middel van het openbreken van de bestaande erfpachtovereenkomsten met een verhoging van de erfpacht, danwel een privaatrechtelijke overeenkomst met voortdurende kwalitatieve rechten, voor de resterende duur van de erfpacht (ca. 45 jaar). De hoogte van de betaling is in lijn met de mogelijk te derven inkomsten van de ontwikkeling van platforms (na aanpassing met in deze en andere zienswijzen suggesties), na aftrek van eventuele inkomsten van gedeeltelijke ontwikkeling.
3. de mate van bijdrage is afhankelijk van de locatie (James Bradleystraat bewoners hebben een relatief groter belang dan Cornelis Zillesenlaan bewoners), bijvoorbeeld op basis van grondwaarde bij uitgifte grond
4. in het geval niet alle huidige omwonenden op dit moment kunnen of willen bijdragen, kan de verplichting om te betalen starten bij overdracht van het huis aan een nieuwe bewoner

Wij zijn gaarne bereid om met de gemeente over een dergelijk voorstel van gedachten te wisselen, en samen te werken met bijvoorbeeld vereniging Leefbaarheid Zaaburgerbaan en anderen om acceptatie van een dergelijk voorstel te bewerkstelligen.

Het resterende probleem van een algemene behoefte aan woonruimte in Amsterdam kunnen wij niet voor de gemeente oplossen, maar wij verwachten dat het huidige aantal van 60 (danwel 40) woningen

ook op een andere plek in de gemeente met minder financiële en maatschappelijke bewaren gerealiseerd kunnen worden.

Wij verzoeken u op grond van bovenstaande argumenten:

- de bestemming Wonen - 1 te wijzigen in Water.
- subsidair; de omwonenden een voorstel te doen waarin wordt afgezien van de ontwikkelingen van platformwoningen in ruil voor een verhoging van de erfpacht en eventuele beperkte realisatie van lage drijvende woningen en/of bebouwing van de toegangsstroken.
- subsidair; de tekst zodanig aan te passen dat een aantal pijnpunten wordt opgelost en/of duidelijk gemaakt.

Mocht u een nadere toelichting wensen, dan zijn wij hiertoe graag bereid.

Met vriendelijke groeten,

Lijst met afbeeldingen bij deze zienswijze (zie volgende pagina's):

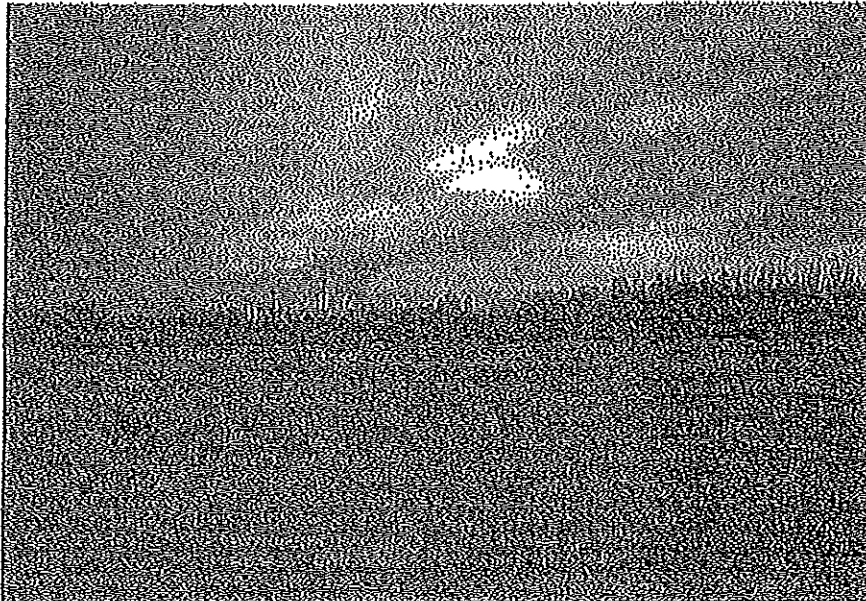
1. Schaatsende omwonenden in de Zeeburgerbaai - 1/2
2. Schaatsende omwonenden in de Zeeburgerbaai - 2/2
3. Zwemmende bewoners op vlot gezamenlijk gebouwd door de buurtbewoners
4. Aalscholvers die zich aan voeten in de Zeeburgerbaai
5. Vaargeul gemarkeerd met rode en groene boeien ter hoogte van de zuidelijke platformlocatie
6. Documentatie ontwikkelaar Ooms zoals bedoeld op voorlichtingsbijeenkomst 31 oktober 2012
7. Indicatie van dikte en drijvingsverhouding van het platform: 1.5m dik, waarvan 0.3 boven water en 1.2m onder water, terwijl het ontwerpbestemmingsplan maximaal 1.0m NAP aangeeft

Bijlagen bij Zlenswijze

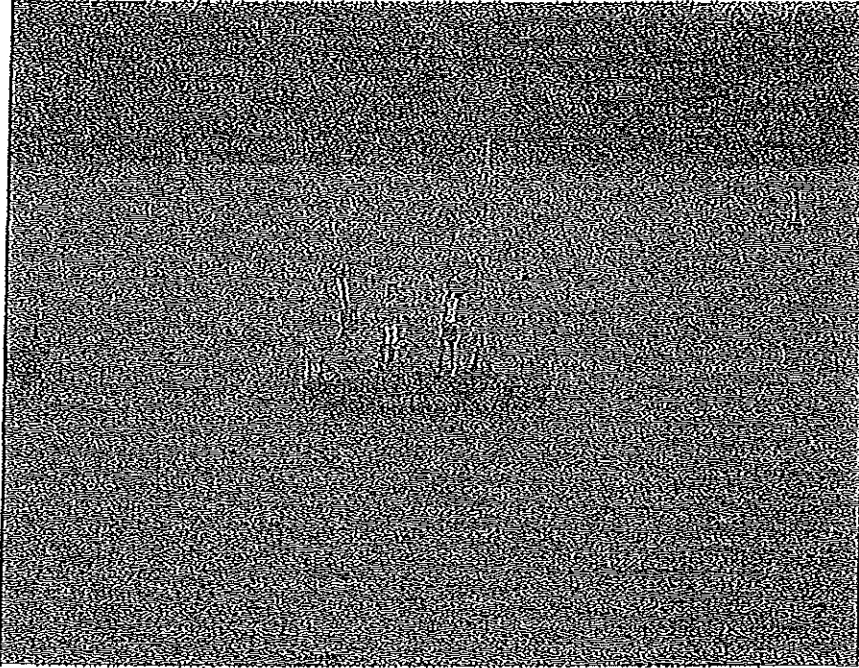
1. Schaatsende omwonenden in de Zeeburgerbaai -- 1/2



2. Schaatsende omwonenden in de Zeeburgerbaai -- 2/2



3. Zwemmende bewoners op vlot gezamenlijk gebouwd door de buurtbewoners



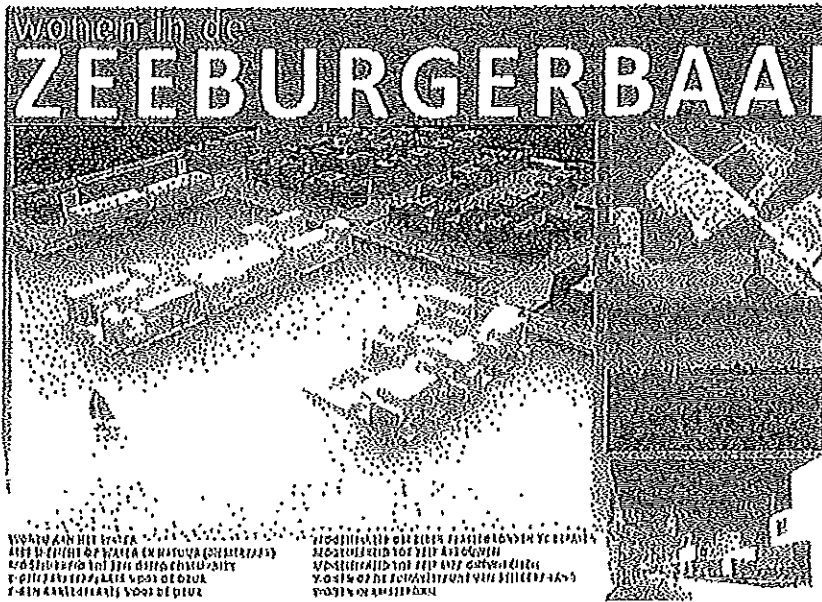
4. Aalscholvers die zich aan voeden in de Zeeburgerbaai .



5. Vaargeul gemarkeerd met rode en groene boorden ter hoogte van de zuidelijke platformlocatie



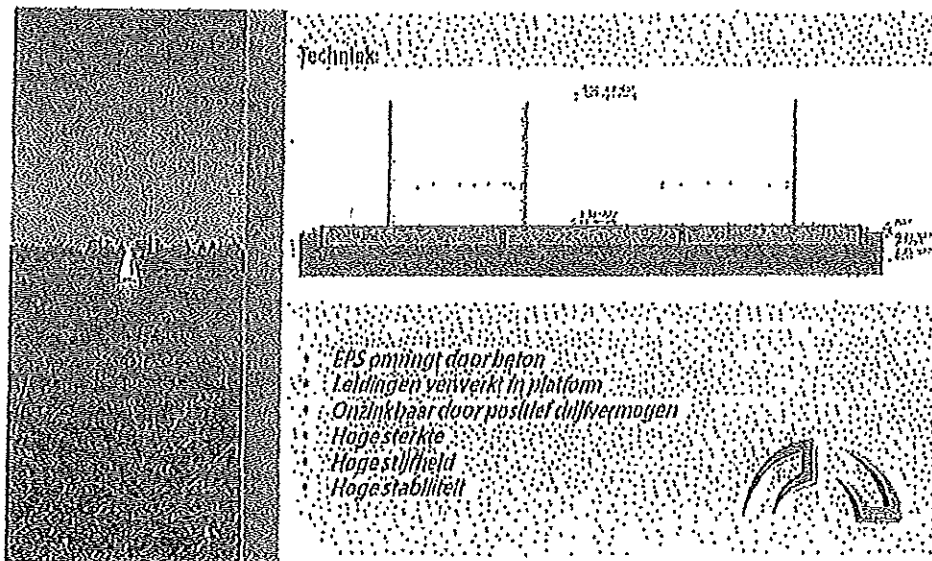
6. Documentatie ontwikkelbaar Ooms zoals gedeeld op voorlichtingsbijeenkomst 31 oktober 2012



7. Indicatie van dikte en drijfingsverhouding van het platform: 1.5m dik, waarvan 0,3m boven water en 1.2m onder water, terwijl ontwerpbestemmingsplan maximaal 1.0m NAP aangeeft



VAN HUIS UIT
INNOVATIEF



Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam
Dienst Ruimtelijke Ordening
Juridische en Milieuzaken

Weesperplein 8
1018 XA AMSTERDAM



Dienst Ruimtelijke Ordening	
datum: 26/8	
rapportage: 13-1745	
volgnummer: 13-1745	

Onderwerp
Concept ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad)

Geachte mevrouw

Hierbij geeft Waternet haar reactie op het ontwerpbestemmingsplan IJburg 1^e fase CS (Centrale Stad). Waternet is verheugd dat u veel van onze eerdere opmerkingen heeft overgenomen. Er zijn slechts nog enkele punten waarop Waternet in deze brief wil reageren. Waternet vraagt u deze reactie op te nemen in uw bestemmingsplan.

Waternet voert alle waterbeheer taken van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi, en Vecht (AGV) uit (o.a. waterkeringen en oppervlaktewater). In opdracht van de gemeente Amsterdam is Waternet ook verantwoordelijk voor drinkwaterlevering, het rioolbeheer, de grondwaterzorgtaak en het nautisch beheer van vaarwegen in Amsterdam. Wij vragen u dit onderscheid bij verdere behandeling aan te houden.

AGV

Geen commentaar.

Gemeente Amsterdam

Nautiek

Waternet verzoekt u onder de Toelichting, hoofdstuk 16 (Water, wettelijk kader) de Verordening op het binnenwater 2010 en Regeling Doorvaartprofielen binnenwateren Amsterdam toe te voegen. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

De Verordening op het binnenwater 2010 (VOB) is op 1 februari 2010 in werking getreden. De VOB stelt onder andere in aanvulling op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) aanvullende regels zodat een veilige en milieuverantwoorde afwikkeling in het kader van een verantwoord havenbeheer gewaarborgd blijft.

Datum
21 augustus 2013
Ons kenmerk
13.162149
Contactpersoon

Doorkiesnummer
...
Fax afdeling
020 608 39 00
E-mail

@waternet.nl

Korte Ouderkerkerdijk 7
Amsterdam
Postbus 94370
1090 GJ Amsterdam
T 0900 93 94 (lokaal tarief)
F 020 608 39 00
KvK 41216593

www.waternet.nl

Regeling Doorvaartprofielen binnenwateren Amsterdam
Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam als nautisch waterbeheerder heeft bij besluit van 1 april 2008 de doorvaartprofielen voor de Amsterdamse binnenwateren (voor zover die binnen hun beheersgebied vallen) vastgesteld. Het Instellen van deze doorvaartprofielen garandeert een vlotte en veilige doorvaart op de vaarwegen.

Datum
21 augustus 2013
Oms kenmerk
13.162149

Voor de wateren op de eilanden zelf zijn nog geen doorvaartprofielen vastgesteld.

Vanuit de nautiek zijn er nog enige opmerkingen te maken die gaan over de Regels en die gaan over de begrenzing. Wij willen u vragen deze opmerkingen te verwerken.

Regels

Artikel 1.46: "als" i.p.v. "al"

Artikel 1.76: "niet" i.p.v. "net"

Begrenzing

De VOB 2010 geldt voor het gehele binnenwater van Amsterdam. In de VOB staat het binnenwater omschreven als al het openbare water dat niet tot de haven behoort. Nu loopt de gemeentegrens ruim om IJburg heen dus valt heel IJburg binnen Amsterdam. Het buitenwater van IJburg valt niet onder de haven dus valt het onder het werkingsgebied van de VOB.

De discussie met RWS over overdragen van bevoegdheden loopt al lange tijd. De situatie is nu zo dat binnen de eilanden Waternet nautisch toezicht en handhaving doet maar dat al het omringende water om de eilanden heen onder de verantwoordelijkheid valt van RWS.

In uw Toelichting geeft u in 16.1 vierde alinea aan dat onze nautische beheergrens loopt 'van de strekdam naar de Dlemervijfhoek.' Dit is niet correct. Gelieve dit zinsdeel te verwijderen. Overig tekstdeel van deze alinea is in orde.

Klant, Markt & Relaties
Planadvies & Vergunningen

Tot slot

Wij vragen u bovenstaande punten over te nemen, en ons nader te informeren op welke wijze u onze reactie in uw bestemmingsplan heeft verwerkt.

Datum

21 augustus 2013

Ons kenmerk

13.162149

Met vriendelijke groet,
namens het Dagelijks bestuur van AGV en
B&W van de gemeente Amsterdam,
elk voor zover het hen betreft

21 aug '13 17:40 P.01

De Gemeenteraad van Amsterdam
p/a de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758, 1000 CT
AMSTERDAM

Diensnummer	...
datum:	21/8
rapportage	
volg.nr.	13-1712

Ingediend per fax: 020 -2551551 en per email: info@dro.amsterdam.nl

Datum: 21 augustus 2013

Betreeft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad)

Geachte Gemeenteraad,

Aanvullend op de ingediende zienswijze van de Vereniging Leefbaarheid Zeeburgerbaai, dien ik bij deze nog een bondige zienswijze in over het ontwerpbestemmingsplan IJburg 1^e fase CS (Centrale Stad) (hierna: het ontwerp).

De kern van dit bezwaar is gericht tegen de wijze van het volbouwen van de Zeeburgerbaai, derhalve zal een alternatief plan volgen aan het slot van deze zienswijze.

Het volbouwen zal überhaupt niet moeten gaan plaatsvinden, maar de wijze waarop sluit absoluut niet aan bij het karakter van de wijk: enorme platformen in een bescheiden water welke ook nog eens bestempeld wordt als vernieuwende/experimentele woningontwikkeling. Ik weet niet wie daar in gaat trappen maar er is weinig vernieuwend aan: er liggen reeds voldoende betonnen pontons met daarbovenop bebouwing aangebracht afgemeerd in de gemeente Amsterdam en ze hebben nog een naam ook: woonboot. Experimenteel is echter zeker: door de omvang van de platformen zal er geen normaal waterbeheer (bodembeheer) plaats kunnen vinden, verkleving aan de bodem (door het dichtslibben van het ondiepe water onder de platformen) waardoor de platformen scheef komen te liggen in het water. behoort zeker tot de mogelijkheden..... Ik zie de schadeprocedures al voor me....

De gemeente heeft het voornemen kavels te verpachten met een afkoopsom van slechts euro 50.000,- waardoor de gemeenschap nauwelijks rendement zal genieten van deze uitgifte. Daarnaast loopt de gemeente ook nog eens het risico op een boete van een (Europese) Mededingingsautoriteit aangezien dit project als verkapte subsidie zou kunnen worden beoordeeld jegens ontwikkelaar/bouwer Ooms. Al met al geen goed plan om het

project uit te voeren zoals het nu is bedacht.

Eerdere kavels op het water (Stelgerelland Noord) en de landkavels grenzend aan het plangebied gingen voor het 3 of 4 dubbele de markt op; naast de gemeenschap in z'n geheel worden deze afnemers (de destijds zo gewaardeerde pioniers van IJburg) financieel zeer benadeeld. Wanst de gemeente zo met haar gewaardeerde inwoners om te gaan??

Nu de wijk er zo goed als staat (en niet alleen maar op papier bestaat zoals ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan) zou het terecht zijn op locatie de situatie opnieuw te beoordelen. De gemeente zal dan moeten concluderen dat het volbouwen van de Zeeburgerbaai een nadellge invloed zal hebben op de leefbaarheid van het gehele eiland. "Land, Zee, Lucht" betref de omschrijving van destijds van Stelgerelland Zuid; nu zal er ,mochten deze plannen doorgang vinden, er weinig "Zee" overblijven en gezien de belachelijke maatvoering van de platforms (LxBxH) ook minder "Lucht".

De gemeente bestempels in de huidige economische situatie het huidige plan als een kansrijk project om de vastgelopen woningmarkt een impuls te geven. Ja, vind je het gek als de kavels zo goed als cadeau worden gedaan aan de afnemers. Realiseert de gemeente zich wel dat dit juist remmend werkt voor andere zo op te starten nieuwbouwprojecten??

Beter dus te focussen op reeds bouwrijpe locaties hier op IJburg en in de rest van de gemeente Amsterdam en dit plan definitief in de prullenbak te gooien.

Alternatief plan:

Indien er toch perse woningbouw gepleegd dient te worden in de Zeeburgerbaai omdat dit ooit op de tekentafel is bedacht dan zou dit naar voorbeeld van de waterbuurt op Stelgerelland Noord moeten gaan plaatsvinden: Houten stelgers met daaraan afgemeerd drijvende woningen van bescheiden omvang waardoor het plan ecologisch en architectonisch aansluit bij het karakter van de huidige wijk. Auto's kunnen worden geparkeerd in de dan tevens te realiseren parkeerkelder onder de middenstrook (parkeerzone) van de William Barlowlaan voor zowel bewoners van de William Barlowstelger als de Edmond Halleystelger. Bij de Edmond Halleystelger dient dan een "dropzone" gerealiseerd te worden voor het afzetten van passagiers cq boodschappen. Dit plan heeft de volgende voordelen t.o.v. het huidige plan:

- De gemeente wordt hier financieel wijzer van: de kavels kunnen voor een marktconforme prijs worden verpacht wat 4,5 miljoen euro extra op zal brengen tov het huidige plan..... na aftrek van de kosten van aanleg van een ondergrondse parkeergarage levert dit de gemeentekas dus een veel hoger rendement op!
- De gemeente loopt geen risico's aangaande het experimentele karakter van platformbouw (de water- cq bodem beheersing)!
- De gemeente loopt geen risico meer op boetes aangaande verkapte subsidieverstrekking!
- Pioniers uit de wijk (die ook marktconforme erfpachtcontracten zijn aangegaan) worden niet persoonlijk benadeeld!
- Het karakter van de wijk wordt minder aangetast!

Conclusie:

Beter de plannen voor het bebouwen van het plangebied te verwerpen onder het mom van een geslaagde woonwijk niet beschadigen maar geslaagd houden waardoor het als voorbeeld kan blijven dienen zoals het thans immers doet; mocht de wens tot bebouwen toch blijven bestaan dan graag op een passende wijze.

Gaarne wens ik bij dit proces betrokken te blijven en wens dan ook in de gelegenheid te kunnen worden gesteld tot het afgeven van een eventuele nadere motivering.

Hoogachtend,

Dienst	
datum:	21/8
rapport nr.	
volrnr.	18-1708

AANGETEKENDE
 De Gemeenteraad van Amsterdam
 p/a de directeur van de dienst Ruimtelijke Ordening
 Postbus 2758,
 1000 CT Amsterdam

Datum 20 augustus 2013

Betreft; zienswijze ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase CS

Geachte gemeenteraad,

Als betrokken buurtbewoner en gebruiker van het open water rondom IJburg dienen wij een zienswijze in over het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale stad). Wij maken bezwaar tegen dit 'nieuwe' plan / ontwerp.

Wij vinden het bijzonder jammer dat de Zeeburgerbaal wordt volgebouwd met woningen op een platform. Het was natuurlijk allemaal duidelijk, het bestemmingsplan was al gereed, er zouden woningen komen in het water aan de zuidzijde van de James Bradleystraat op het Steigereland te IJburg. Maar toen ging er iets veranderen; de kadewoningen, aan de Cornelis Zillesenlaan, gingen niet door en er zouden alleen de twee platform-woningen overblijven. Jammer dat het woningaantal gelijk blijft. Dit is ons eerste grote bezwaar; de massaliteit van het aantal woningen op een platform en dan vooral het platform in het verlengde van de William Barlowlaan.

Het past van geen kanten, letterlijk en figuurlijk, dat een project van deze omvang in deze 'Vijver' wordt gekwakt. Het is een grote fout. Platform-woningen hebben een lichtig en nautisch karakter; een soort semi- permanente beach- woningen op een pier, dus een smalle strook waaraan de woningen zijn gekoppeld. Het Steigereland noord is daarvan een aardig voorbeeld. Afgezien van alle praktische nadelen is het geen gezicht en wordt dit project een soort bewoonde bunker die niets van doen heeft met het omliggende water of zijn omgeving. Het zal alleen maar ergernis wekken, burēn zullen tegen elkaar worden uitgespeeld en het water eronder wordt donker en levenloos.

Dat wij ons zorgen maken over het water eronder is eigenlijk ons tweede bezwaar. Het is een aantasting van de ecologische structuur, zoals deze op dit moment met veel zorg wordt aangelegd.

Wij denken dat de leefbaarheid onder en in de nabijheid van het platform nihil is.

Wij willen dat het, door middel van een onderzoek, zal worden aangetoond dat de ecologische kwaliteit (waterkwaliteit) er niet op achteruit zal gaan.
Eigenlijk is het wel jammer dat jullie van het eerdere bestemmingsplan hebben afgezien, dat plan voorzag in een veel lagere dichtheid van het aantal woningen.
Het is allemaal wel mogelijk, indien er een goede ontwerper / architect het ontwerp gaat verzorgen. Op deze manier hebben ontwikkelaars en geld een te groot belang; dit leidt altijd tot mislukking!

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wacht uw reactie af,

aan:

De Gemeenteraad van Amsterdam
p/a de directeur van de Dienst
Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758, 1000 CT
AMSTERDAM

van:

Exp.		
dat.	21/8	
tij.		
ver.	18-1711	

Datum: 19 augustus 2013

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad)

Geachte Gemeenteraad,

Hierbij wil ik een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad) (hierna: het ontwerp).

Deze zienswijze komt in grotendeels overeen met de door de Vereniging Leefbaarheid Zeeburgerbaal ingediende zienswijze. Mijn voornaamste toevoegingen hierop zijn in blauw aangegeven.

De kern van de bezwaren blijft gericht tegen het volbouwen van de Zeeburgerbaal en afwijking op de eerder aangegeven grootte van de bebouwing en aantal woningen alsmede de afwijkende parkeervoorzieningen.

In het bijzonder zijn de bezwaren gericht tegen de bouwplannen van de firma De Peyler/ Ooms (hierna te noemen: Ooms), die reeds in vergaande fase van onderhandeling met de gemeente zijn vastgesteld en in het najaar van 2012 publiekelijk kenbaar zijn gemaakt met het doel tot verkoop van woningen in de Zeeburgerbaal.

Deze grootschalige nieuwbouw zal zonder twijfel verstreckende gevolgen hebben voor flora en fauna in het gebied. Deels direct, doordat de bebouwing een enorme negatieve impact op de kwaliteit van het landschap zal hebben en licht, lucht en zicht zal wegnemen, met alle gevolgen voor flora en fauna van dien. Deels indirect, doordat bewoning en parkeren op het water tot extra verkeersbewegingen nabij of in het water zal leiden.

I. Natuurtoets - Experimentele bouw

Uit het door de gemeente geselecteerde ontwikkelingsplan van Ooms blijkt dat de door Ooms voorgestelde platformwoningen een geheel nieuwe, experimentele bouwvorm betreffen. Het door Ooms te bouwen platform is niet eerder in Nederland, en dus ook niet in (de omgeving van)

Amsterdam toegepast. Aangezien het om platforms gaat van aanzienlijke afmetingen zullen de platforms onbetwistbaar invloed hebben op de directe omgeving.

In juni 2012 is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan een natuurtoets uitgevoerd. Uit deze natuurtoets zou blijken dat het plangebied zich op geruime afstand van het Natura 2000-gebied bevindt en dat het voorliggende bestemmingsplan de bouw- en functiemogelijkheden uit het moederplan overneemt en het ontwerpbestemmingsplan dus geen gevolgen heeft voor het Natura 2000-gebied en de beschermde flora- en faunasoorten. (§ 14.2 en 14.3 van het ontwerp)

Tegen deze redenering maak ik bezwaar.

1. Ten eerste betreft deze Natuurtoets een Quickscan – zie elgen betiteling van toegevoegde bijlage. Dit betekent dat het onderzoek niet diepgaand is geweest en, zoals uit het onderzoek zelf blijkt, niet specifiek ingaat op de mogelijke problematiek in de baai.
2. Ten tweede heeft de quickscan tot doel gehad om "de status van het gebied te inventariseren en om vast te stellen welke beschermde plant- en diersoorten voorkomen en welke soorten kunnen worden verwacht. In dit onderzoek is dus nagegaan of vanuit de Flora- en faunawet consequenties zijn voor het bestemmingsplan en met welke soorten er rekening moet worden gehouden bij toekomstige ruimtelijke ingrepen." (Pag. 3, Samenvatting; zie ook; pag. 4, Inleiding, Het project) Er is dus niet gekeken naar wat de gevolgen zijn van de bestaande plannen voor de flora en fauna in een specifiek gebied. Het onderzoeken van de consequenties van (ofwel: de belemmeringen vanuit) de Flora- en faunawet voor het opstellen van een bestemmingsplan is van een geheel andere orde dan onderzoeken wat de gevolgen zijn voor de natuur en (beschermde) natuurwaarden naar aanleiding van een bestemmingsplan.
3. Ten derde is de quickscan uitgevoerd in juni 2012. Tegen de tijd dat bouwwerkzaamheden in de Zeeburgerbaai van start kunnen gaan, kan een geheel andere biotoop zijn ontstaan, die een nieuwe toets noodzakelijk maakt. Ik maak bezwaar tegen het ontbreken van een evaluatieve benadering die een nieuwe natuurtoets voorschrijft zodra concrete bouwtechnische plannen zich voordoen.
4. Ten vierde is, juist omdat de basis van deze natuurtoets bestaat uit potentiële belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet, niet gekeken naar de gevolgen van het specifieke voorstel van ontwikkelaar Ooms en de gevolgen van de door hen voorgestelde, specifieke bouwwijze van de platforms. Juist omdat het hier om een experimentele vorm van bouwen gaat, kan de gemeente niet verwijzen naar een natuurtoets, die op geen enkele wijze helderheid geeft over de mogelijke gevolgen van deze platforms voor de baai en daar feitelijk ook geen betrekking op heeft.
1. Om deze redenen betwist ik de conclusies van de gemeente in § 14.2 en 14.3. Of het bestemmingsplan gevolgen heeft voor het Natura 2000-gebied en de beschermde flora en faunasoorten in de baai is afhankelijk van de resultaten van een gericht natuuronderzoek naar de gevolgen van de geselecteerde bouwvorm. Deze gevolgen zijn niet bekend bij de gemeente, dus kan ook niet geconcludeerd worden dat de activiteiten in de baai geen gevolgen heeft voor waterkwaliteit en flora en fauna in de Zeeburgerbaai. Zo kan het dichtslippen en vervolgens periodiek baggeren de voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen van fauna ernstig verstoren.

Een specifieke natuurtoets naar de gevolgen van de plannen voor de flora en fauna in de Zeeburgerbaai (in plaats van een onderzoek naar de gevolgen van de flora- en faunawet voor het plan) is volgens mij van groot belang:

1. Ten eerste is inzicht in de specifieke gevolgen van de door Ooms voorgestelde vorm van bouwen niet aanwezig. Volgens recente informatie van het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam (zie bijlage X) is het niet duidelijk is wat de precieze slibaangroei onder het platform zal zijn, hoe vaak er dus gebaggerd zal moeten worden, of wat de gevolgen zijn van baggeren onder een dergelijk groot platform.
2. Bovendien baseert de gemeente zich wat betreft indicaties over het dichtslibben en de mogelijkheid van verkleving van het platform aan de bodem - door Ooms in haar plannen eerder zelf gesignaleerd - op informatie die door Ooms is aangedragen. Dat deze informatie van een onafhankelijk adviesbureau afkomstig zou zijn doet hier niets aan af, aangezien Ooms hiertoe opdrachtgever was en de gemeente bij het selecteren van het adviesbureau niet betrokken was. De negatieve gevolgen zijn te groot voor de omgeving om af te gaan op gegevens die door de ontwikkelaar zelf zijn aangevoerd.
2. Volgens een Australisch onderzoek dat Ooms in haar plannen aanhaalt wordt de waterkwaliteit negatief beïnvloed als de doorstroomhoogte onder het platform minder is dan 50 cm. Toetsing hiervan zal volgens het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente aan de orde komen in de natuurtoets die de gemeente in het kader van het bestemmingsplan zal uitvoeren. Echter, uit het ontwerp blijkt juist dat de gemeente geen nadere natuurtoets zal hoeven uitvoeren - een beslissing die in bovenstaande bezwaren reeds is aangevochten. Toetsing van de gevolgen van een lage doorstroomhoogte voor het omringende milieu is volgens de gemeente echter van groot belang, omdat, volgens gegevens van het Ontwikkelingsbedrijf, onder de platforms een gemiddelde waterhoogte van 0,65 m tot 0,85 m zal zijn (afhankelijk van zomer- of winterpeil). Als de gemeente uitgaat van de gegevens van Ooms en niet zelf nader onderzoek instelt, zal er dus al een probleem kunnen ontstaan voor de omringende waterkwaliteit bij een dichtslibben van meer dan 15 cm, immers, dan zal de doorstroomhoogte minder dan 50 cm kunnen bedragen!
3. Een gerichte en specifieke natuurtoets voor de Zeeburgerbaai is volgens mij van groot belang, juist door de nabijheid van het Natura 2000-gebied en het feit dat het plangebied van het ontwerp deels gelegen is in de Ecologische Hoofdgroen Structuur (EHS), dan wel hier dicht aan grenst. Dat de gemeente het belang hiervan erkent blijkt uit het feit dat de gemeente de aanleg van stelgers afhankelijk maakt van toetsing aan een afwijklingsbevoegdheid, uit welke toets zal moeten blijken dat er geen negatieve invloed zal ontstaan op, onder andere, de instandhoudingsdoelstellingen van het nabijgelegen Natura 2000-gebied. (zie o.a. § 29.6 Nota van beantwoording zienswijzen, Bestemmingsplan IJburg 1^e fase, 2013) De logica ontgaat volledig dat er voor de aanleg van een (kleine) recreatieve stelger een toetsing moet plaatsvinden van de negatieve effecten aan de instandhoudingsdoelstellingen, terwijl voor de aanleg van grote, massieve en bovendien experimentele platforms (waarvan de gevolgen niet duidelijk zijn, zoals ook door het Ontwikkelingsbedrijf wordt erkend, zie het antwoord op vraag 13a) wordt verwezen naar het oude bestemmingsplan en een Quickscan die nergens ingaat op de gevolgen van het bouwen van platforms in de baai en hier bovendien helemaal geen directe betrekking op heeft.

Conclusie

Het uitblijven van specifiek onderzoek, gericht op de specifieke gevolgen van dit specifieke plan is onverantwoord en een blijk van onzorgvuldig bestuur. De natuurtoets (Quickscan) waarnaar wordt verwezen in het ontwerp, is onvoldoende gedetailleerd en heeft bovendien geen betrekking op de concrete plannen. Voordat de gemeente toestemming geeft voor bouwen in de Zeeburgerbaal dient daarom eerst een onderzoek te worden verricht naar de gevolgen van deze specifieke vorm van bebouwing en parkeren op de platforms voor het natuurgebied, de flora en fauna en de waterkwaliteit bij verschillende getijden.

II. Platforms

In 2007 werd projectontwikkelaar Ooms geselecteerd als resultaat van een openbare aanbesteding voor het bouwen van platforms in de Zeeburgerbaal. Uit de randvoorwaarden (programma van elsen) dat de gemeente hiervoor heeft opgesteld blijkt dat het gaat om een programma van 3 steigers, waarop maximaal 60 woningen zullen gerealiseerd, waarvan "maximaal 48 woningen op de 2 waterplatforms". (zie pag. 3 Randvoorwaarden, 'Programma') Naast deze randvoorwaarden zijn er, na verzoek hierom van de Vereniging en volgens de beantwoording van het Ontwikkelingsbedrijf van de Gemeente Amsterdam, "geen aanvullende/ nieuwe randvoorwaarden opgesteld door de gemeente Amsterdam".

Alhoewel ik de beslissing van de gemeente toejuich om van het eerdere bestemmingsplan af te wijken en het zogenoemde 'oeverplatform' (bestemming W1, zie § 4.3.2 van het ontwerp) niet door te voeren, maak ik bezwaar tegen een overheveling van maximaal 60 woningen verdeeld over 3 platforms naar maximaal 60 woningen op 2 platforms.

In tegenstelling tot wat wethouder Van Poelgeest in een (overigens ongedateerde) brief aan mevrouw Lagrouw, advocaat bij Kennedy van der Laan en optredend voor de Vereniging, schreef, kunnen wat betreft het nieuwe ontwikkelingsplan van Ooms wel degelijk de kenbaarheid en voorzienbaarheid grondslag vormen van ons bezwaar tegen de gekozen bebouwing van de Zeeburgerbaal.

1. Alhoewel de afmeting van de platforms gelijk blijft is de 'aanpassing' van 60 woningen op 3 steigers naar resp. 46 en 14 woningen op twee waterplatforms een grote verandering die niet voorzien was. In de stukken die eerder over de platforms verschenen was sprake van grote, luxe woningen op de platforms. De "on-Amsterdamse grootte" van de platformwoningen was ook de reden waarom Ooms in 2007 werd geselecteerd om de baal te ontwikkelen; bovendien was dit de reden waarom een voorstel van Ooms tot aanpassing van de ontwikkelplannen in 2009 door Projectbureau IJburg werd afgewezen: "Het achteraf op dit punt wijzigen van het programma is simpelweg niet mogelijk, niet alleen omdat de hele selectieprocedure daardoor zinloos wordt - immers de kwaliteiten op basis waarop er is geselecteerd vindt men niet terug in het uiteindelijke programma, hetgeen als willekeur kan worden betiteld - , maar het kan tevens aanleiding zijn voor een geschil met één of meerdere marktpartijen die bij de selectie buiten de boot zijn gevallen juist vanwege de geringere grootte van hun woningen." (zie brief van de heer Roovers van 24 maart 2009 aan projectontwikkelaar De Peyley/ Ooms, bijlage X)
2. Ook past deze aanpassing niet binnen de randvoorwaarden, zoals het Ontwikkelingsbedrijf in haar Vraag- en antwoorddocument ten onrechte stelt (zie het antwoord bij vraag 16 a-d): het Randvoorwaardendocument, dat ons door de gemeente is

toegestuurd en waarvan geen aangepaste versie bestaat, stelt uitdrukkelijk een maximum van 48 woningen op 2 platforms.

3. De aanpassing van 60 woningen verspreid over drie platforms naar twee platforms heeft echter wel significante gevolgen voor de omgeving; meer bewoners op een kleiner oppervlakte brengt meer verkeer op het platform en meer belasting van het platform zelf, aangezien het gewicht van het platform zal toenemen. En aangezien het hier een experimentele bouwvorm betreft is niet duidelijk wat de gevolgen zijn van een groter gewicht voor de doorstroomhoogte, de frequentie van baggeren, etc.

Conclusie

Men kan dus niet stellen dat de huidige ontwikkeling kenbaar was en reeds voorzien. Ik meen daarentegen dat we destijds verkeerd zijn voorgelicht over de grootte, omvang en invulling van de bebouwing en parkeeroplossing. Ook maak ik bezwaar tegen de wijze waarop met name het middenplatform nu lijkt te worden 'volggestouwd' met flats, wat een lelijk contrast vormt met het karakter van de buurt.

Evenals de vereniging merk ik op dat het volstouwen van de platforms bovendien in strijd is met de doelstelling van de gemeente om voor de financieel economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan naar de gehele planperiode van 10 Jaar te kijken. (§ 4.4.1) De vastgelopen woningmarkt kan geen reden zijn om de platformwoningen 'in de uitverkoop' te gooien met als onherroepelijk resultaat een kolos aan woningen, die goedkoper zijn en dus makkelijker zouden kunnen worden verkocht in een moeilijke markt, waar luxewoningen oorspronkelijk het doel waren. Een dergelijke 'uitverkoop' doet de buurt onomkeerbare schade. Bewoners vrezen voor afbreuk aan het karakter van de buurt, de leefbaarheid van de buurt, en de waarde van de omliggende woningen. Bovendien zal met de extra 2 en 12 woningen op de platforms de grote woningbehoefte waarover de gemeente spreekt niet opgelost worden. Op steigereland Noord is bovendien het daarvoor bestemde binnenwater nog niet eens voor de helft bebouwd, waarom nu dan wel de zeeburgerbaai volbouwen?

III. Water

Ik maak bezwaar tegen de conclusie van de gemeente dat het aspect water "geen belemmering vormt voor de ten uitvoerlegging van het bestemmingsplan 'IJburg 1e fase CS (Centrale Stad)'" (§ 16.3 van het ontwerp)

Ik maak bezwaar tegen de conclusie in § 5.2 dat de mogelijkheden tot (woning)uitbreiding en de mogelijkheden tot functiewijziging geen betrekking hebben op de bodem (grond en grondwater). Zoals eerder vermeld is niet duidelijk wat de gevolgen van de experimentele bouw in de baai zullen zijn, hoe vaak er gebaggerd zal moeten worden en wat de gevolgen van dat baggeren zullen zijn voor de waterkwaliteit in de baai. Aangezien deze effecten niet zijn onderzocht kan (nog) niet worden geconcludeerd dat de gemeente hiermee binnen de regels van de Wet Bodemverontreiniging blijft en de streefwaarden niet worden overschreden.

IV. Omgeving

In § 2.2.2.1 meldt de gemeente dat op Stelgerelland twee parken liggen, het Proefellandpark en het Stelgerpark. Dat laatste 'park' is echter niet meer dan een verwaarloosd stukje gras, dat aan de zuidkant is ingeperkt door een, eerst tijdelijke, inmiddels permanente verbindingsweg met de IJburglaan, en aan de westkant door uitbreiding van de Montessorischool. Behalve het schoolplein hebben de kinderen van de Zuidbuurt van het Stelgerelland dus geen gelegenheid om vrijelijk buiten te spelen. Een natuurlijke omgeving voor recreatie zou bovendien geheel ontbreken als de baai wordt volgebouwd. Het openhouden van de kade aan de Cornells Zillesenlaan is een positieve ontwikkeling, maar zal, juist door het ontbreken van een recreatieve, natuurlijke omgeving elders op het eiland, onvoldoende zijn om in de behoefte van de bewoners en recreanten elders vanuit de stad te voldoen. Door de dichte bebouwing van de zuidbuurt is er ook geen ander alternatief dan de baai voorhanden. De belangrijke maatschappelijke functie die de Zeeburgerbaai heeft verworven wordt door de gemeente erkend maar zal op deze wijze onvoldoende voor de stad worden behouden.

Ik betwist de conclusie van de gemeente in § 15.2 dat de verkeersdruk in 2015 en 2022 (sic) niet of nauwelijks zal toenemen er geen knelpunten zullen ontstaan. De verkeersdruk 's ochtends op de IJburglaan is reeds groot; files zijn tijdens spitsuur aan de orde van de dag. Ook ontstaan er files bij het verlaten van het Stelgerelland; de tweede uitvalsweg van het eiland maakt hiervoor geen verschil. Deze druk zal slechts toenemen bij het bouwen van 60 woningen op het eiland, zonder dat er een redelijk oplossing is voor het fileprobleem. Ook zal de druk op parkeerplaatsen toenemen, vooral in de Willam Barlowlaan, nu het middenplatform sterker belast zal worden.

Parkeren op platform

Daarbij wil ik graag opmerken dat in de plannen steeds sprake is geweest van parkeren in de drijvende pontons/platforms. Uit de laatste plannen van de ontwikkelaar maak ik op dat hier nu van afgeweken mag worden en dat auto's over de steigers naar de woningen rijden en daar parkeren. Met alle hinderlijke gevolgen (geluid, licht van koplampen) van dien! Onderzoek naar de directe en indirecte gevolgen van deze bebouwing en parkeeroplossing ten aanzien van de flora en fauna, maar ook het geluids- en lichtniveau heeft nog niet plaats gevonden.

Dienst Ruimtelijke Ordening	
datum:	27-08-2013
rapportdatum:	
volgnr.	18-1763

De Gemeenteraad van Amsterdam
p/a de directeur van de
Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

tevens per fax: 020-2551551 en per mail:@dro.amsterdam.nl

Datum: 21 augustus 2013

**Betreft: Pro forma zienswijze ontwerpbestemmingsplan IJburg 1^o fase CS
(Centrale Stad)**

Geachte Gemeenteraad,

Als bewoners van de James Bradleystraat
dienen wij een pro forma zienswijze in over het ontwerpbestemmingsplan
IJburg 1^o fase.

Wij sluiten ons aan bij de zienswijze ingediend door de vereniging Leefbaarheid
Zeeburgerbaai.

Daarnaast willen wij op persoonlijke titel onze zienswijze kenbaar maken. Wij maken
gebruik van het recht om een aanvullende zienswijze in te dienen, zoals is bepaald
door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 9 december
2009, AB 2010/56 en ABRvS 24 augustus 2011, BR 2011/192).

Met veel plezier wonen wij op Steigerelland. In de loop van 10 jaar dat IJburg nu
bestaat is er een mooie wijk ontstaan. Een wijk die nog steeds volop in ontwikkeling
is. Van de plannen die zijn gemaakt voor de realisatie van IJburg is reeds een groot
deel uitgevoerd. Sommige plannen zijn goed van de grond gekomen, andere
plannen moesten worden bijgesteld omdat de praktijk anders bleek dan voorzien was
(bv door het grote aantal kinderen op IJburg). Tijden veranderen en dat vraagt om
nieuwe inzichten. Een mooi moment om alle plannen nog eens kritisch onder de loep
te nemen.

Wij zijn van mening dat de plannen van de gemeente om platformwoningen in
de Zeeburgerbaai te bouwen achterhaald is. De noodzaak ontbreekt en er gaat
een unieke baai voor altijd verloren.

Met de aanleg van Steigereiland is er een bijzondere baai ontstaan (Zeeburgerbaai). Deze baai aan de zuidzijde van Steigereiland bied veel mensen plezier. Het is een plek van rust en ontspanning in een stedelijke omgeving. Een ruimtelijke plek die de functie van een soort park vervult voor de buurt. De baai en zijn omgeving wordt gebruikt voor wandelen, fietsen, zwemmen, peddelen, zeilen of schaatsen. Dit alles gaat verloren als er platform woningen in de baai gebouwd worden. Nog gezwegen van de flora en fauna die verloren gaat.

Wij denken dat de gemeente verplicht is nog eens goed te overdenken of het waard is deze unieke plek op te offeren.

Omgeroekend, voor de inkomsten van 1000 Euro per Jaar (50.000 per woning over een periode van 50 Jaar) wordt iets heel bijzonders opgeofferd. Dit is minder dan de huurprijs van een eengezinswoning per maand.

Samenvatting van punten waar wij bezwaar tegen maken:

1. het experimentele karakter van de platformwoningen, er is onvoldoende aangetoond dat dit geen negatieve gevolgen op de omgeving en de natuur zal hebben.
 - Wij maken ons met name zorgen over de grote van het wateroppervlak wat wordt afgedekt en waar geen licht meer kan komen.
 - De mogelijke verkleving aan de bodem bij onvoldoende water.
 - De noodzaak regelmatig te baggeren

Met deze baai zou er een soort van buffergebied worden gecreëerd ten tijden van extreem hoog water. Dat is natuurlijk een nobel streven, echter door de uitgestrektheid van de Markermeer totaal zinloos. Bij harde wind stuwt het water dusdanig hoog op (aan de af-windige zijde) dat de dijken onvoldoende hoogte hebben in combinatie met de golfslag.

Omdat de Zeeburgerbaai aan de kant ligt waar de (overheersende) harde wind vandaan komt, is hier bij storm al sprake van afwaaien van het water tot wel 1 meter verlaging (zie onderzoek Deltares, product 21877 uit 2009). Dit heeft tot gevolg dat de platvormen (op de daartoe ongeschikte) onderzijde komen te liggen. (Bij de constructie wordt hiermee geen rekening gehouden). Het risico bestaat dat de platvormen zullen scheuren en/of zelfs breken. Zogenaamde verkleving aan de bodem is een ander rampscenario. De schade die hierdoor zal ontstaan zal niet door enige verzekering worden vergoed. De verzekeraars zullen zich beroepen op een catastrofe ofwel een natuurramp waardoor deze valt onder het catastrofe risico's en niks vergoeden. Als volgende stap zal de groep gedupeerden en zich wenden tot de projectontwikkelaar en de gemeente omdat deze de bouw van deze platvormen heeft toegestaan.

Waar door alle partijen aan voorbij wordt gegaan is het feit dat de IJburgse eilanden zijn opgespoten met schone grond uit het IJsselmeer en Noordzee. De werkwijze was om eerst een ringdijk aan te leggen om vervolgens de polder vol te spullen met zand. De achterliggende gedachte was vermoedelijk dat zo de grond waarop een woonwijk zou verrijzen niet vervuild is. Zoals wel het geval is met de bodem in het aangrenzende vuilstortgebied Diemerzeedijk, indertijd het meest vervuilde gebied van Europa. Vervullende stoffen als dioxine, PCB's en andere onaangename stoffen werden hier gedumpt in grote hoeveelheden. Dit zijn stoffen die zich jaren en jaren hebben kunnen verspreiden voordat het gebied werd gesaneerd. De bodem in de Zeeburgerbaai is niet opgespoten noch ingedamd. Als er hier wellicht jaarlijks gebaggerd gaat worden om geul voor de platvormen vrij te houden komt dit telkens in grote hoeveelheden vrij in de

natuur.

Een M.E.R. zou hier melding van moeten maken, dit mist totaal in deze rapportage

2. De hoeveelheid woningen. Het aantal geplande woningen komt niet overeen met het voorgestelde aantal woningen beschreven in het stedenbouwkundigplan op basis waarvan wij destijds ons kavel hebben gekocht.
3. Het verloren gaan van recreatie gebied wat niet gecompenseerd wordt op een andere plek.
4. Het verloren gaan van het "groene" karakter van de wijk. Er werd altijd aangegeven dat het water het groen is. Dit gaat verloren met de woningen in het water.
5. Steigereiland is bedoeld voor kleinschalige projecten met een grote diversiteit aan bebouwing. Het karakter van het eiland gaat verloren met een grootschalig project van 46 woningen op 1 platform. Dit staat niet in verhouding met de omliggende woonblokken van 12 woningen per blok.
6. De toename van verkeersdruk op de aan en afvoerwegen van het eiland
7. Geluidsoverlast veroorzaakt door het op en afrijden van auto's op de platforms
8. Bezwaar tegen auto's op de platforms in een kwetsbaar natuurgebied.
9. Bezwaar tegen de voor genomen bouwhoogte. Gezien de opbouw van het eiland met een aflopende bouwhoogte naar het water toe, zouden de platformwoningen niet hoger moeten worden dan 2 bouwlagen.
10. We maken bezwaar tegen de omvang en hoogte van de platformwoningen gezien de onbekende effecten die dit heeft op de wind (venturi effect).

Soms ontstaat onverwachts iets moois, wees verstandig, stel de plannen bij en koester deze unieke baai.

Met vriendelijke groet,

HP Officejet Pro L7500 All-in-One series

Faxlogboek voor

21 aug 2013 23:07

Laatste transactie

Datum	Tijd	Type	Stallon-ID	Duur	Pagina's	Resultaat
21 aug	23:06	Fax verz.	0205529490	0:00	0	Geen antwoord

HP Officejet Pro L7500 All-in-One series

Faxlogboek voor

21 aug 2013 23:09

Laatste transactie

Datum	Tijd	Type	Stallon-ID	Duur	Pagina's	Resultaat
21 aug	23:08	Fax verz.	0202551551	0:00	0	Geen antwoord

HP Officejet Pro L7500 All-in-One series

Faxlogboek voor

21 aug 2013 23:16

Laatste transactie

Datum	Tijd	Type	Stallon-ID	Duur	Pagina's	Resultaat
21 aug	23:14	Fax verz.	0202551551	0:00	0	Geen antwoord

Van:
Verzonden: donderdag 22 augustus 2013 10:44
Aan: Str
Onderwerp: i.v.v: zienswijze ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase cs
Bijlagen: ATT00001.htm; bezwaar zienswijze IJburg fase 1 specials.pdf; ATT00002.htm

Hierbij op de valreep nog een zienswijze. Ik wilde in ook even digitaal opslaan maar wordt niet echt wegwijs in wat nu de juiste IJburg 1^e fase map is.

Van: Chantal Lansink [r____]
Verzonden: donderdag 22 augustus 2013 9:44
Aan:
Onderwerp: Fwd: zienswijze ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase cs

Geachte mevrouw)

Hierbij stuur ik u de mail zoals telefonisch besproken. Gisteren avond hebben wij op de valreep onze zienswijze proberen te faxen. Helaas was de fax van dro onbereikbaar. Ik stuur u hierbij onze zienswijze m.b.t. ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase CS met daarbij een afschrift van het faxlogboek waarop het tijdstip en de faxnummers te zien zijn.

Zou u mij een bevestiging willen sturen als u de mail ontvangen heeft. Ik zal zorgen dat de zienswijze ook per post naar jullie toekomt.

Met vriendelijke groet,

Begin doorgestuurd bericht:

Van: ,
Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase cs
Datum: 22 augustus 2013 00:10:11 GMT+02:00
Aan: info@dro.amsterdam.nl

Geachte heer/ mevrouw,

Wij hebben geprobeerd onze zienswijze naar jullie te faxen, helaas is uw fax is onbereikbaar, vandaar onze zienswijze per mail met een kopie van het faxlogboek.

Met vriendelijke groet,

r

vervolgblad 1
AANGETEKENDE
De Gemeenteraad van Amsterdam
p/a de directeur van de Dienst
Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758, 1000 CT
AMSTERDAM

Best.	
Ged.	23-0
Reg.	
Volg.	1720

Tevens per fax: 020 – 5529490 (Projectbureau Oost)

De Vereniging Leefbaarheid Zeeburgerbaai
redzeeburgerbaai@gmail.com

Datum: 21 augustus 2013

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad)

Geachte Gemeenteraad,

Als bestuursleden van de Vereniging Leefbaarheid Zeeburgerbaai, zetelend te Amsterdam (hierna in enkelvoud: de Vereniging), dienen wij namens de Vereniging een zienswijze in over het ontwerpbestemmingsplan IJburg 1^e fase CS (Centrale Stad) (hierna: het ontwerp).

Deze zienswijze bouwt voort op de zienswijze die de Vereniging reeds op 12 december 2012 indiende naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan IJburg 1^e fase van de Stadsdeelraad Oost. (zie bijlage 1) Op een aantal essentiële punten zullen wij naar deze eerder ingediende zienswijze verwijzen.

De kern van de bezwaren van de Vereniging Leefbaarheid Zeeburgerbaai blijft gericht tegen het volbouwen van de Zeeburgerbaai. De bezwaren van de Vereniging zijn primair gericht tegen het bouwen van platformwoningen in de Zeeburgerbaai. De uitwerkingsplannen 4 en 12 van het bestemmingsplan IJburg eerste fase, waarin gedeeltelijk is voorzien in het realiseren van drie platforms in de Zeeburgerbaai, dateren van de eerste helft van het vorige decennium. De baai heeft zich sinds die tijd ontwikkeld tot een natuur- en recreatiegebied dat voldoet aan een grote en groeiende behoefte aan buitenruimte van buurtbewoners en recreanten van buiten de buurt. Het open karakter van de baai maakt de Zeeburgerbaai uitermate geschikt voor allerlei vormen van waterrecreatie, zoals zwemmen, varen, kanoën, surfen en schietsen. Bovendien kent de baai bijzondere natuurwaarden. De diversiteit van planten en dieren is groot en neemt nog immer toe. Ook is de baai een plek van rust, een aangenaam en noodzakelijk contrast met de compacte bebouwing van het Steigereiland. De Vereniging meent dat noodzaak en belang van de bouwplannen in de baai twijfelachtig zijn en dat een natuurgebied hierdoor nodeloos en onherstelbaar wordt geschaad. (Zie ook het pamflet van de Vereniging, bijgevoegd als bijlage 2.)

vervolgblad 2

In het bijzonder zijn de bezwaren gericht tegen de bouwplannen van de firma De Peyler/Ooms (hierna te noemen: Ooms). Deze bouwplannen zijn reeds in vergaande fase van onderhandeling met de gemeente vastgesteld en in het najaar van 2012 publiekelijk kenbaar gemaakt met het doel tot verkoop van woningen in de Zeeburgerbaai. Nadere gegevens over de bouwplannen van Ooms alsmede een kopie van het ontwerp op basis waarvan de gemeente Ooms in 2007 selecteerde voor de ontwikkeling van de Zeeburgerbaai, als ook een schets van de aanpassingen die Ooms recentelijk in het ontwerp maakte, heeft de Vereniging van de gemeente ontvangen naar aanleiding van een WOB-verzoek tussen maart 2013 en juni 2013 en recentelijk, op 1 augustus 2013. De Vereniging heeft sterk de indruk dat de stukken die zij ontvangen heeft omtrent de bouwplannen niet volledig zijn, desalniettemin is een groot deel van de bezwaren van de Vereniging gericht tegen de nader geconcretiseerde plannen van Ooms.

De Vereniging is van mening dat met de bouwplannen in de Zeeburgerbaai geen enkel belang is gediend, niet voor de omwonenden, noch voor de gemeente.

- De gemeente behaalt er geen financieel voordeel mee; de platformwoningen dienen budgetneutraal te worden gerealiseerd, maar lijken de gemeente eerder geld te kosten.
- Het tekort aan woningen, dat de gemeente als doorslaggevende reden voor haar bouwactiviteiten aanvoert, wordt met deze 60 woningen niet opgelost – indien woningtekort het argument is zijn er nog vele braakliggende terreinen in IJburg met meer potentie.
- De platformwoningen dienen geen maatschappelijke functie; de woningen zijn in de buurt niet gewenst en een onbebouwde baai vervult die maatschappelijke functie wél.
- Realisatie van platformwoningen brengt grote risico's met zich mee voor de natuur – plant en dier -, en risico's voor de volksgezondheid (als gevolg van aangetaste waterkwaliteit) zijn niet uit te sluiten daar de baai tevens als recreatiegebied blijft aangemerkt.

Aanvullende zienswijze - Aangezien de periode voor het indienen van een zienswijze in de zomervakantieperiode is gevallen, heeft de Vereniging niet alle leden kunnen consulteren bij het verzamelen van individuele zienswijzen. De Vereniging houdt zich daarom op bepaalde onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan het recht voor een aanvullende zienswijze in te dienen, zoals door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is bepaald in ABRvS 9 december 2009, AB 2010/56 en ABRvS 24 augustus 2011, BR 2011/192 ("pro forma zienswijze").

I. Natuurtoets - Experimentele bouw

Uit het door de gemeente geselecteerde ontwikkelingsplan van Ooms blijkt dat de door Ooms voorgestelde platformwoningen een geheel nieuwe, *experimentele* bouwvorm betreffen. De door Ooms te bouwen platforms zijn niet eerder in Nederland, en dus ook niet in (de omgeving van) Amsterdam toegepast. Aangezien het om platforms gaat van aanzienlijke afmetingen – respectievelijk 40 bij 60 meter en 40 bij 130 meter – zullen de platforms onbetwistbaar grote invloed hebben op de directe omgeving.

vervolgblad 3

In juni 2012 is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan een natuurtoets uitgevoerd. Uit deze natuurtoets zou blijken dat het plangebied zich op geruime afstand van het Natura 2000-gebied bevindt en dat het voorliggende bestemmingsplan de bouw- en functiemogelijkheden uit het moederplan overneemt en het ontwerpbestemmingsplan *dus* geen gevolgen heeft voor het Natura 2000-gebied en de beschermde flora- en faunasoorten. (§ 14.2 en 14.3 van het ontwerp)

Tegen deze redenering maakt de Vereniging bezwaar.

1. Ten eerste betreft deze Natuurtoets een Quickscan – zie betiteling van toegevoegde bijlage. Dit betekent dat het onderzoek niet diepgaand is geweest en, zoals uit het onderzoek zelf blijkt, niet specifiek ingaat op de mogelijke problematiek in de baai.
2. Ten tweede heeft de quickscan tot doel gehad om “de status van het gebied te inventariseren en om vast te stellen welke beschermde plant- en diersoorten voorkomen en welke soorten kunnen worden verwacht. In dit onderzoek is dus nagegaan of vanuit de Flora- en faunawet consequenties zijn voor het bestemmingsplan en met welke soorten er rekening moet worden gehouden bij toekomstige ruimtelijke ingrepen.” (Pag. 3, Samenvatting; zie ook: pag. 4, Inleiding, Het project) Er is *dus niet* gekeken naar wat de gevolgen zijn van de bestaande plannen voor de flora en fauna in een specifiek gebied. Het onderzoeken van de consequenties van (ofwel: de belemmeringen vanuit) de Flora- en faunawet voor het opstellen van een bestemmingsplan is van een geheel andere orde dan onderzoeken wat de gevolgen zijn voor de natuur en (beschermde) natuurwaarden *naar aanleiding van* een bestemmingsplan.
3. Ten derde is de quickscan uitgevoerd in juni 2012. Tegen de tijd dat bouwwerkzaamheden in de Zeeburgerbaai van start kunnen gaan, kan een geheel andere biotoop zijn ontstaan, die een nieuwe toets noodzakelijk maakt. De Vereniging maakt bezwaar tegen het ontbreken van een evaluatieve benadering die een nieuwe natuurtoets voorschrijft zodra concrete bouwtechnische plannen zich voordoen.
4. Ten vierde is, juist omdat de basis van deze natuurtoets bestaat uit potentiële belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet, *niet gekeken* naar de gevolgen van het specifieke voorstel van ontwikkelaar Ooms en de gevolgen van de door hen voorgestelde, specifieke bouwwijze van de platforms. Juist omdat het hier om een experimentele vorm van bouwen gaat, kan de gemeente niet verwijzen naar een natuurtoets, die op geen enkele wijze helderheid geeft over de mogelijke gevolgen van deze platforms voor de baai en daar feitelijk ook geen betrekking op heeft.

Om deze redenen betwist de Vereniging de conclusies van de gemeente in §14.2 en §14.3. Of het bestemmingsplan gevolgen heeft voor het Natura 2000-gebied en de beschermde flora en faunasoorten in de baai is afhankelijk van de resultaten van een gericht natuuronderzoek naar de gevolgen van de geselecteerde bouwvorm. Deze gevolgen zijn niet bekend bij de gemeente, dus kan ook niet geconcludeerd worden dat de activiteiten in de baai geen gevolgen hebben voor waterkwaliteit en flora en fauna in de Zeeburgerbaai. Zo kan het

vervolgblad 4

dichtslibben en vervolgens periodiek baggeren de voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen van fauna ernstig verstoren.

Een specifieke natuurtoets naar de *gevolgen van de plannen* voor de flora en fauna in de Zeeburgerbaai (in plaats van een onderzoek naar de gevolgen van de flora- en faunawet voor het plan) is volgens de Vereniging van groot belang:

1. Ten eerste is inzicht in de specifieke gevolgen van de door Ooms voorgestelde vorm van bouwen niet aanwezig en niet nader onderzocht. Volgens recente informatie van het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam (zie bijlage 3) is het niet duidelijk wat de precieze slibaangroei onder het platform zal zijn, hoe vaak er dus gebaggerd zal moeten worden, of wat de gevolgen zijn van baggeren onder een dergelijk groot platform.
2. Bovendien baseert de gemeente zich wat betreft indicaties over het dichtslibben en de mogelijkheid van verkleving van het platform aan de bodem - door Ooms in haar plannen eerder zelf gesignaleerd - op informatie *die door Ooms is aangedragen*. Dat deze informatie van een onafhankelijk adviesbureau afkomstig zou zijn doet hier niets aan af, aangezien Ooms hiertoe *opdrachtgever* was en de gemeente bij het selecteren van het adviesbureau niet betrokken was. De negatieve gevolgen zijn te groot voor de omgeving om af te gaan op gegevens die door de ontwikkelaar zelf zijn aangevoerd.
3. Volgens een Australisch onderzoek dat Ooms in haar plannen aanhaalt wordt de waterkwaliteit negatief beïnvloed als de doorstroomhoogte onder het platform minder is dan 50 cm. Toetsing hiervan zal volgens het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente aan de orde komen in de natuurtoets die de gemeente in het kader van het bestemmingsplan zal uitvoeren. Echter, uit het ontwerp blijkt juist dat de gemeente geen nadere natuurtoets zal hoeven uitvoeren -- een beslissing die de Vereniging in bovenstaande bezwaren reeds heeft aangevochten. Toetsing van de gevolgen van een lage doorstroomhoogte voor het omringende milieu is volgens de Vereniging echter van groot belang, omdat, volgens gegevens van het Ontwikkelingsbedrijf, onder de platforms een gemiddelde waterhoogte van 0,65 m tot 0,85 m zal zijn (afhankelijk van zomer- of winterpeil). (bijlage 3, antwoord op vraag 7) Als de gemeente uitgaat van de gegevens van Ooms en niet zelf nader onderzoek instelt, zal er dus al een probleem kunnen ontstaan voor de omliggende waterkwaliteit bij een dichtslibben van meer dan 15 cm, immers, dan zal de doorstroomhoogte minder dan 50 cm kunnen bedragen!
4. Een gerichte en specifieke natuurtoets voor de Zeeburgerbaai is volgens de Vereniging van groot belang, juist door de nabijheid van het Natura 2000-gebied en het feit dat het plangebied van het ontwerp deels gelegen is in de Ecologische Hoofdgroen Structuur (EHS), dan wel hier dicht aan grenst. Dat de gemeente het belang hiervan erkent blijkt uit het feit dat de gemeente de aanleg van recreatieve steigers afhankelijk maakt van toetsing aan een afwijkingbevoegdheid, uit welke toets zal moeten blijken dat er geen negatieve invloed zal ontstaan op, onder andere, de instandhoudingsdoelstellingen van het nabijgelegen Natura 2000-gebied. (zie o.a. §29.6 Nota van beantwoording zienswijzen, Bestemmingsplan IJburg 1^o fase, 2013) De logica ontgaat de Vereniging volledig dat er voor de aanleg van een (kleine)

vervolgblad 5

recreatieve steiger een toetsing moet plaatsvinden van de negatieve effecten aan de instandhoudingsdoelstellingen, terwijl voor de aanleg van grote, massieve en bovendien *experimentele* platforms (waarvan de gevolgen niet duidelijk zijn, zoals ook door het Ontwikkelingsbedrijf wordt erkend, zie het antwoord op vraag 13a, bijlage 3) wordt verwezen naar het oude bestemmingsplan en een Quickscan die op geen enkel punt ingaat op de gevolgen van het bouwen van platforms in de baai en hier bovendien helemaal geen directe betrekking op heeft.

5. Het argument dat de negatieve invloed op de natuur in de Zeeburgerbaai reeds gecompenseerd zou zijn in een eerder uitgevoerd natuurplan snijdt geen hout, daar de gemeente (zie hierboven) *helemaal niet weet* wat deze negatieve gevolgen zullen zijn: compenseren voor gevolgen die niet in kaart zijn gebracht en tijdens de uitvoering van de compensatie niet bekend waren kan men gelijk stellen aan natte-vingerwerk; het heeft geen substantiële waarde.

Conclusie

Het uitblijven van specifiek onderzoek, gericht op de specifieke gevolgen van dit specifieke plan is volgens de Vereniging onverantwoord en een blijk van onzorgvuldig bestuur. De natuurtoets (Quickscan) waarnaar wordt verwezen in het ontwerp, is onvoldoende gedetailleerd en heeft bovendien geen betrekking op de concrete plannen. Voordat de gemeente toestemming geeft voor bouwen in de Zeeburgerbaai dient daarom eerst een onderzoek te worden verricht naar de gevolgen van deze experimentele vorm van bebouwing voor het natuurgebied, de flora en fauna en de waterkwaliteit bij verschillende getijden.

II. Platforms - Inconsistente voorlichting gemeente

In 2007 werd projectontwikkelaar Ooms geselecteerd als resultaat van een openbare aanbesteding voor het bouwen van platforms in de Zeeburgerbaai. Uit de randvoorwaarden (programma van eisen) die de gemeente hiervoor heeft opgesteld blijkt dat het gaat om een programma van 3 steigers, waarop maximaal 60 woningen zullen worden gerealiseerd, waarvan "maximaal 48 woningen op de 2 waterplatforms". (zie pag. 3 Randvoorwaarden, 'Programma') Naast deze randvoorwaarden zijn er, na verzoek hierom van de Vereniging en volgens de beantwoording van het Ontwikkelingsbedrijf van de Gemeente Amsterdam, "geen aanvullende/ nieuwe randvoorwaarden opgesteld door de gemeente Amsterdam". (zie bijlage 3, blz. 1)

Alhoewel de Vereniging de beslissing van de gemeente toejuicht om van het eerdere bestemmingsplan af te wijken en het zogenoemde 'oeverplatform' (bestemming WI, zie §4.3.2 van het ontwerp) niet door te voeren, maakt de Vereniging bezwaar tegen een overheveling van de maximaal 60 woningen verdeeld over 3 platforms naar maximaal 60 woningen op 2 platforms. De Vereniging meent dat hiermee het oorspronkelijke uitgangspunt van de gemeente voor de platformwoningen ernstig geweld worden aangedaan.

In tegenstelling tot wat wethouder Van Poelgeest in een (overigens ongedateerde) brief aan mevrouw Lagrouw, advocaat bij Kennedy van der Laan en optredend voor de Vereniging,

vervolgblad 6

schreef, kunnen wat betreft het nieuwe ontwikkelingsplan van Ooms wel degelijk de kenbaarheid en voorzienbaarheid grondslag vormen van ons bezwaar tegen de gekozen bebouwing van de Zeeburgerbaai.

1. Veel bewoners van woningen rond de Zeeburgerbaai kochten hun woning of kavel vóór medio 2007 en baseerden hun informatie over bebouwing in de Zeeburgerbaai op het Stedenbouwkundig Deelplan dat door Projectbureau IJburg op 5 november 2004 werd gepubliceerd. In het Voorlopig Programma van Eisen Platforms van het Stedenbouwkundig deelplan (bijlage 6 van het deelplan, blz. 41, zie tevens bijlage 6 van deze zienswijze) werd het maximaal aantal woningen op de drijvende platforms gesteld op 10-18 voor het meest zuidelijke platform, 20-30 voor het middenplatform en 8-12 woningen voor het oeverplatform. Dit maximum van 60 woningen werd in de Uitwerkingen 12 en 4 van bestemmingsplan IJburg eerste fase gehandhaafd, *zonder* dat hetgeen in het Stedenbouwkundig deelplan was bepaald werd gewijzigd of herroepen. Toen Uitwerking 12 eind mei 2007 door Gedeputeerde Staten werd goedgekeurd konden de bewoners er dus vanuit gaan dat de gemeente op het punt van de drijvende platforms geen wijziging op het oog had ten aanzien van het Stedenbouwkundig deelplan.
2. In punt 4.5 van de toelichting (Maatschappelijk overleg) en onder punt 5.1.A (Verslag van de inspraakavond) van het bestemmingsplan "Uitwerking 12 en partiële herziening uitwerking 4 van het bestemmingsplan IJburg, eerste fase, voor delen van het Steigereiland" werd opnieuw gesproken van maximaal 60 woningen op de platforms en werd verwezen naar 'de noodzaak om de technische randvoorwaarden uit te werken'. Deze technische randvoorwaarden zouden ten grondslag liggen aan het stedenbouwkundig bouwplan. Het Randvoorwaardendocument, dat vervolgens in oktober 2006 door de gemeente werd opgesteld en waarvan ons is gemeld dat er geen aangepaste versie van bestaat, stelt uitdrukkelijk een maximum van "48 woningen op de 2 waterplatforms". (Zie pag. 2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden platformwoningen steigereiland, als bijlage 4 bij deze zienswijze toegevoegd.)
3. Alhoewel de afmetingen van de platforms sindsdien gelijk zijn gebleven is de 'aanpassing' van 60 woningen op 3 steigers naar resp. 46 en 14 woningen op twee waterplatforms een substantiële verandering die dus *niet* voorzien was. Deze aanpassing past ook *niet* binnen de randvoorwaarden, zoals het Ontwikkelingsbedrijf in haar Vraag- en antwoorddocument ten onrechte stelt (zie het antwoord bij vraag 16 a-d, bijlage 3).
4. In de stukken die eerder over de platforms verschenen was tevens sprake van grote, luxueuze woningen op de platforms. De "on-Amsterdamse grootte" van de platformwoningen was immers de reden waarom Ooms in 2007 werd geselecteerd om de baai te ontwikkelen; bovendien was dit de reden waarom een voorstel van Ooms tot aanpassing van de ontwikkelplannen in 2009 door Projectbureau IJburg werd afgewezen: "Het achteraf op dit punt wijzigen van het programma is simpelweg niet mogelijk, niet alleen omdat de hele selectieprocedure daardoor zinledig wordt – immers de kwaliteiten op basis waarop er is geselecteerd vindt men niet terug in het uiteindelijke programma, hetgeen als willekeur kan worden betiteld-, maar het kan

vervolgblad 7

tevens aanleiding zijn voor een geschil met één of meerdere marktpartijen die bij de selectie buiten de boot zijn gevallen juist vanwege de geringere grootte van hun woningen." (zie brief van de heer Roovers van 24 maart 2009 aan projectontwikkelaar De Peyler/ Ooms, bijlage 5)

5. De aanpassing van 60 woningen verspreid over drie platforms naar twee platforms heeft echter wel significante gevolgen voor de omgeving: meer bewoners op een kleinere oppervlakte brengt meer verkeer op de platforms en meer belasting van de platforms zelf, aangezien het gewicht hiervan zal toenemen. En aangezien het hier een experimentele bouwvorm betreft is niet duidelijk wat de gevolgen zijn van een groter gewicht voor de doorstroombuigthe, de frequentie van baggeren, etc.

Conclusie

Men kan niet stellen dat de huidige ontwikkeling kenbaar was en reeds voorzien. De leden van de Vereniging menen dat zij destijds verkeerd zijn voorgelicht. Ook maken zij bezwaar tegen de wijze waarop met name het middenplatform nu lijkt te worden 'volgestouwd' met flats, wat een lelijk contrast vormt met het uitgebalanceerde karakter van de buurt en waar luxe woningen het oorspronkelijke doel waren.

III. Platforms - Economisch motief

De Vereniging merkt op dat het huidige ontwikkelplan voor het bouwen van de platforms in strijd is met de doelstelling van de gemeente om voor de financieel economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan naar de gehele planperiode van 10 jaar te kijken. (§4.4.1) De gemeente heeft immers haar oorspronkelijke doel van luxewoningen verlaten en stuurt nu aan op een kolos van kleinere woningen (zie de nu geplande 46 huizen en appartementen op het middenplatform in plaats van de oorspronkelijk gecommuniceerde 20-30 woningen), die goedkoper zijn en dus makkelijker zouden kunnen worden verkocht in een moeilijke markt. Indien een planperiode van 10 jaar in ogenschouw wordt genomen, kan de huidige vastgelopen woningmarkt *geen reden* zijn om van het oorspronkelijk plan voor de platformwoningen af te wijken.

Een dergelijke 'uitverkoop' van kleinere, makkelijker te verkopen woningen veroorzaakt aan de buurt onomkeerbare schade. Bewoners vrezen voor afbreuk aan het karakter van de buurt, verslechtering van de leefbaarheid in de omgeving en waardedaling van de omliggende woningen. Bovendien merkt de Vereniging op dat de overheveling van de oeverplatformwoningen naar de waterplatforms ongewenst en overbodig is; het zal de grote woningbehoefte waarover de gemeente spreekt niet oplossen en levert slechts verdichte bebouwing op. Een dergelijke massale projectontwikkeling als geplande is bovendien in strijd met het uitgangspunt van "grote diversiteit aan bebouwingsvormen en de kleinschaligheid van projecten in de Zuidbuurt", zoals verwoord in het Stedenbouwkundig deelplan (blz. 7).

Een verdichte bebouwing van de waterplatforms levert tevens het risico op dat projectontwikkelaars de maximale bebouwingspercentages proberen op te rekken. De Vereniging wijst de gemeente er in deze op dat uit de schetsontwerpen van de bouwplannen

vervolgblad 8

op het meest zuidelijke waterplatform, die Ooms aan toekomstige kopers heeft gepresenteerd, al lijkt te volgen dat Ooms geen rekening heeft gehouden met het feit dat overbebouwingen meegerekend dienen te worden bij het vaststellen van het maximumbebouwingspercentage. Ook de drijvende steigers die zijn aangegeven in de verkoopschetsen van Ooms zijn een punt van discussie. Voor zover deze in het bouwvlak van het platform liggen, moeten ook deze worden meegerekend in de bepaling van het maximum bebouwingspercentage – wat Ooms niet heeft gedaan. Steigers dienen volgens de definitie van art. 1.1 van de “Uitwerking 12 en partiële herziening uitwerking 4 van het bestemmingsplan IJburg, eerste fase, voor delen van het Steigeriland” immers als bouwwerk te worden aangemerkt.

Alhoewel deze problematiek pas aan de orde zal zijn wanneer Ooms een bouwvergunning aanvraagt, wijst de Vereniging de gemeente erop dat de (mogelijk) onjuist voorgestelde afmetingen van de woningen op het eerste waterplatform de basis vormen van de koopcontracten met potentiële kopers. Als de kopers of andere belanghebbenden aan de onjuistheid van de voorgestelde informatie na het sluiten van het koopcontract consequenties verbinden en de bouw is reeds begonnen, zal dat zijn weerslag hebben op het woongenot en de recreatiebehoefte van de omwonenden. Zo zal het (langdurig) stilzetten van de bouw negatieve gevolgen hebben voor alle belanghebbenden, ook de omwonenden.

Budgetneutraal - De Vereniging wijst ten slotte op het Stedenbouwkundig deelplan, waarin met betrekking tot de financiële haalbaarheid als uitgangspunt wordt genomen dat de platformwoningen “budgetneutraal” worden gerealiseerd. Dit betekent volgens het plan dat de verwachte opbrengsten uit erfpachtuitgifte de realisatiekosten dienen te dekken. (Zie Stedenbouwkundig deelplan, hst. 8 Financiële haalbaarheid, blz. 32) Het is dus niet de bedoeling dat de gemeente met de platformwoningen financieel gewin zal behalen. Integendeel, de Vereniging meent dat door het ‘marktconform wegzetten’ van de waterkavels (zie Vraag- en antwoorddocument gemeentelijk Ontwikkelingsbedrijf, blz. 8-9, bijlage 3) in een economisch slechte tijd de gemeente de erfpachtcontracten noodzakelijk heeft moeten verlagen, waardoor het budgetneutrale uitgangspunt ofwel zal worden verlaten, of de gemeente de realisatiekosten zal moeten inkrimpen, wat ten koste zal gaan van de kwaliteit van de voorzieningen en daardoor een negatief effect voor de gehele buurt zal hebben.

Grondprijs - In het bouwvoorstel van Ooms uit 2007 vermeldt Ooms dat de stichtingkosten met name worden bepaald door de bouwkosten voor het uitdagende ontwerp van het oeverplatform (zie blz. 87 ontwikkelplan Ooms). Nu de gemeente besloten heeft het oeverplatform niet te realiseren zullen de stichtingkosten dus aanmerkelijk lager uitvallen. Het besluit om het oeverplatform uit het bestemmingsplan te halen is echter genomen *nadat* Ooms de woningen voor het zuidelijk platform op de markt heeft gebracht en *nadat* aan toekomstige bewoners een erfpachtsom is aangeboden.

De Vereniging zet haar vraagtekens bij de hoogte van de grondaanbieding van de platforms voor de waterwoningen. Indien de grondaanbieding is gebaseerd op stichtingskosten waarin het oeverplatform als referentie is opgenomen, dan bestaat het risico dat de gemeente de

vervolgblad 9

grond te goedkoop heeft weggezet. Dit zou leiden tot ongelijkheid in de grondaanbieding tussen water en land, terwijl deze beleidsmatig gelijk moeten worden behandeld. In de grondprijisbrief 2012 artikel 4.6 schrijft de gemeente immers dat uitgangspunt is dat **wonen op de wal gelijk dient te worden behandeld als wonen op het water**. De stichtingskosten worden achteraf ook niet getoetst; ook is er geen mogelijkheid om de erfpachtcontracten met de toekomstige eigenaren bij te stellen, terwijl deze te goedkoop zijn aangeboden. Door een onjuiste berekening van de stichtingskosten en een te goedkope grondaanbieding worden de bewoners op het land gedupeerd.

Conclusie

De Vereniging vreest dat de grond in de Zeeburgerbaai te laag wordt weggezet om daarmee het bouwen in de baai in dozo economisch moeilijke tijd *alsnog* mogelijk te maken. De Vereniging vreest dat de aangeboden erfpachtsom aan toekomstige bewoners hiermee onrealistisch laag wordt gehouden. Als gevolg hiervan vrezen de bewoners van de huizen in de nabije buurt van de Zeeburgerbaai dat de verkoopbaarheid van hun woningen in het geding komt als de erfpacht van de waterwoningen zo sterk naar beneden afwijkt van de erfpachtsommen van de woningen op het land.

IV. Waterkwaliteit en volksgezondheid

De Vereniging maakt bezwaar tegen de conclusie van de gemeente in §16.3 van het ontwerp dat het aspect water “geen belemmering vormt voor de ten uitvoerlegging van het bestemmingsplan ‘IJburg 1e fase CS (Centrale Stad)’.” Ook maakt de Vereniging bezwaar tegen de processuele, en niet specifieke verwijzing naar een algemene watertoets in §3.1.1, het Nationaal Waterplan uit december 2009 dat in §3.2.3, en het Provinciaal Waterplan 2010-2015 in §3.3.4. Deze toetsen zijn te algemeen van aard om conclusies aan te verbinden voor de specifieke situatie in de Zeeburgerbaai. Deze toetsen kunnen dan ook geen basis vormen voor de algemene conclusie uit §16.3.

Ook betwist de Vereniging de conclusie van de gemeente in hoofdstuk 12 dat de gemeente dus geen plicht of aanleiding heeft voor het volgen van een m.e.r.(beoordelings)procedure. De conclusie of een m.e.r. beoordeling noodzakelijk is is volgens de Vereniging afhankelijk van een natuurtoets die de gevolgen van de specifieke bouwvorm in de Zeeburgerbaai in kaart brengt. Alleen dan kan worden bepaald of er deze activiteiten belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

Zolang niet duidelijk uit gefundeerd onderzoek blijkt wat de gevolgen van de experimentele bouw in de baai zullen zijn – bijvoorbeeld: hoe vaak er gebaggerd zal moeten worden en wat de gevolgen van dat baggeren zullen zijn voor de waterkwaliteit in de baai – kan volgens de Vereniging ook niet geconcludeerd worden dat de mogelijkheden tot (woning)uitbreiding en de mogelijkheden tot functiewijziging geen betrekking hebben op de bodem (grond en grondwater) – zie §5.2 van het ontwerp. De Vereniging verwijst hier tevens naar het Stedenbouwkundig deelplan, dat op blz. 8 meldt dat voor de platformwoningen een keurheffing nodig zal zijn i.v.m. de nabijheid van de waterkering, en blz. 25, waarin staat dat

vervolgblad 10

aansluitingen van kabels en leidingen door de waterkeringen aangelegd zullen moeten worden.

Ook verwijst de Vereniging in dit kader naar de zorgen van Waternet in §16.2.5 met betrekking tot de riolering en het risicoprofiel van de hoofdpersleiding van Waternet. De Vereniging wil graag uitsluiten dat het extern veiligheidsrisico van de afvalwatertransportleiding, dat Waternet benoemt, geen betrekking heeft op de bouw van de platformwoningen en de leidingen die door de waterkering zullen moeten worden getrokken. Deze risico's zullen immers een onmiddellijke weerslag hebben op de afvoerleidingen, de waterkwaliteit in de baai en het woongenot van de omwonenden.

Kortom,

- De bouw van de waterplatforms kan grote en onherstelbare gevolgen hebben voor de waterkwaliteit in de baai; er is geen onderzoek gedaan waarin dit aspect specifiek is onderzocht.
- De platforms kunnen negatieve gevolgen hebben voor de biodiversiteit in de baai; het natuuronderzoek dat is verricht kijkt niet specifiek naar deze vorm van bebouwing en de invloed hiervan op de biodiversiteit vlak onder en in nabijheid van de platforms. De eerder uitgevoerde 'compensatie' van de natuur heeft hier onvoldoende antwoord op omdat de gevolgen niet gefundeerd zijn onderzocht.
- Er is onvoldoende rekening gehouden met de gevolgen van het onderhoud aan de platforms, waardoor regelmatig moet worden gebaggerd, de doorstroomhoogte moet worden onderhouden en verkleving niet geheel is uitgesloten.

De negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit kunnen directe consequenties hebben voor de volksgezondheid, aangezien de baai tevens recreatief wordt gebruikt. Dit recreatief gebruik wordt bovendien aangemoedigd door de gemeente nu zij in §4.3.2 erkent dat de Zeeburgerbaai een "maatschappelijke functie" voor recreanten heeft.

Conclusie

Aangezien

- de gemeente niet weet wat de gevolgen van de experimentele platforms zullen zijn voor de waterkwaliteit en de flora en fauna,
- een gericht natuuronderzoek vooralsnog ontbreekt,
- het feit dat dichtslibben onder de platforms met enige regelmaat zal plaatsvinden en er dus op grote schaal gebaggerd zal moeten worden,
- de doorstroomhoogte onder de platforms door dichtslibben regelmatig onder de 50 cm zal komen,
- en verkleving van de platforms niet uitgesloten kan worden zolang de gemeente slechts afgaat op informatie van de ontwikkelaar en hier zelf geen onderzoek naar heeft gedaan,

maakt de Vereniging zich voor de toekomst ernstige zorgen over de volksgezondheid met betrekking tot de recreërende bewoners en de spelende kinderen in de baai in het bijzonder.

V. Omgeving – Verkeersdruk en recreatieve voorzieningen

In §2.2.2.1 meldt de gemeente dat op Steigereiland twee parken liggen, het Proefeilandpark en het Steigerpark. De Vereniging maakt bezwaar tegen de laatste benaming. Het 'Steigerpark' is niet meer dan een verwaarloosd perceel gras, dat aan de zuidkant is ingeperkt door een tweede verbindingsweg met de IJburglaan, en aan de westkant door uitbreiding van de Montessorischool.

Verkeersdruk - De Vereniging heeft vernomen dat de gemeente nog een definitief besluit moet nemen over deze tweede verbindingsweg van het Steigereiland met de IJburglaan.

- a. Mocht de gemeente besluiten dat deze, nu nog tijdelijke weg, een permanente weg wordt, dan zal het 'Steigerpark' ernstig worden beknut. Van de speelvelden, die volgens het Stedenbouwkundig deelplan (§4.9, blz. 23) voorzien waren in dit deel van het park en volgens het Overzicht Speelplaatsen Zuidbuurt (bijlage 7, blz. 42) een recreatieve plok moeten bieden aan kinderen in de leeftijdscategorie van 12-18 jaar, zal dan geen sprake meer zijn. Niet alleen heeft de Zuidbuurt dan geen behoorlijk park; ook heeft de buurt dan geen speelplek voor kinderen ouder dan 12 jaar. Dit gebrek wordt momenteel en zeer succesvol opgevuld door het open water in de Zeeburgerbaai.
- b. Mocht de gemeente besluiten deze verbindingsweg af te breken, dan zal er een infrastructureel ongewenste situatie ontstaan. Ten eerste maakt de Vereniging zich vanuit veiligheidsoverwegingen grote zorgen als het Steigereiland Zuid slechts één verbindingsweg heeft met de rest van IJburg. Hierdoor zullen voor brandweer en andere hulpdiensten gevaarlijke en voor bewoners mogelijk fatale situaties ontstaan. Ten tweede zal één enkele weg die het Steigereiland met de IJburglaan verbindt voor grote opstoppingen zorgen op het kruispunt van de Jan Olphert Vaillantlaan en de IJburglaan. Op dit moment reeds zorgt het kruispunt voor files tijdens de spitsuren; dit probleem zal met de bouw van 60 woningen in de Zeeburgerbaai moedwillig worden vergroot, zonder dat een praktische oplossing voor het fileprobleem voorhanden is.

De Vereniging betwist de conclusie van de gemeente in §15.2 dat de "verkeersdruk in 2015 en 2022" (sic) niet of nauwelijks zal toenemen en er geen knelpunten zullen ontstaan. Met het bouwen van 60 extra woningen op het eiland zal de bestaande verkeersdruk evident toenemen. Ook zal het de druk op parkeerplaatsen vergroten, vooral in de William Barlowlaan als er meer woningen op het middenplatform worden gebouwd.

Recreatieve voorzieningen - Behalve op het schoolplein van de Montessorischool hebben de kinderen van de Zuidbuurt van het Steigereiland geen gelegenheid om vrijelijk buiten te spelen. Een natuurlijke omgeving voor recreatie zal bovendien geheel ontbreken als de baai wordt volgebouwd. Het openhouden van de kade aan de Cornelis Zillesenlaan is een positieve ontwikkeling, maar zal, juist door het ontbreken van een recreatieve, natuurlijke omgeving elders op het eiland, *onvoldoende* zijn om in de behoefte van de bewoners (en

vervolgblad 12

recreanten uit andere wijken van de stad) te voldoen. Door de dichte bebouwing van de zuidbuurt is ook geen alternatief dan de baai voorhanden. De belangrijke maatschappelijke functie die de Zeeburgerbaai heeft verworven wordt door de gemeente erkend maar zal onvoldoende voor de stad worden behouden als deze wordt beperkt tot slechts één kade.

De Vereniging maakt dus bezwaar tegen de onvolledige stelling van de gemeente in §4.3.2 van het ontwerp dat de kade aan de Cornelis Zillesenlaan "inmiddels een belangrijke maatschappelijke functie verworven (heeft) en niet meer weg te denken (is) in deze omgeving en daarmee van belang (is) om deze voor de stad te behouden" – deze maatschappelijke functie heeft betrekking op de Zeeburgerbaai als geheel. De kade aan de Cornelis Zillesenlaan is slechts één van de punten waar door bewoners en andere recreanten wordt gecreëerd - en niet eens de drukst bezochte - en is bij lange na niet groot genoeg om iedereen een plek voor recreatie te bieden. Ook het open terrein aan het einde van de Edmond Halleylaan heeft een belangrijke recreatieve en sociale functie. Hier kunnen kinderen veilig voetballen, schommelen en spelen en het is een vaste ontmoetingsplek voor burens. Juist vanaf het open terrein aan het einde van de Edmond Halleylaan en aan het einde van de William Barlowlaan vinden buurtbewoners een toegang tot het water. Daarnaast zullen platforms de vele recreatiemogelijkheden in de baai, zoals zeilen, surfen en ook zwemmen, ernstig beperken of vrijwel onmogelijk maken.

De Vereniging wil hierbij wijzen op de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, aangehaald in §3.3.1 en §3.3.2 van het ontwerp. De vereiste ruimtelijke kwaliteit laat zich immers ook op het Steigereiland voelen. In de afgelopen tien jaar heeft zich bovendien een belangrijke verandering voltrokken in de bevolkingssamenstelling op IJburg: de gemiddelde leeftijd van de kinderen is omhoog gegaan. Ook op het Steigereiland zijn inmiddels veel tieners voor wie recreatieve voorzieningen grotendeels ontbreken. Juist voor hen is de baai een onmisbare uitlaatklep.

Conclusie

De Vereniging pleit er dan ook voor om de huidige situatie, met twee verbindingswegen en een onbebouwde, recreatieve baai, te continueren en een permanente status te verlenen.

Namens de Vereniging Leefbaarheid Zeeburgerbaai,

Hoogachtend

Het bestuur

Bijlage 1

Zienswijze die de Vereniging Leefbaarheid Zeeburgerbaai op 12 december 2012
indiende naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase van de
Stadsdeelraad Oost

Kennedy Van der Laan

AANGETEKEND

De Stadsdeelraad van het stadsdeel
Oost
Sector FRB
Afdeling ROO
Postbus 94801
1090 GV AMSTERDAM

Tevens per fax: 020 - 2535900

uw ref.

tel direct (over)

onze ref.

fax direct

47045/KLA/tkc/ 949475/0.3

+31 20 55 06 944

datum

e-mail

12 december 2012

Inzake: **Zienswijze ontwerpbestemmingsplan IJburg eerste fase**

Geachte stadsdeelraad,

Als raadvrouw en gemachtigde van de Vereniging Leefbaarheid Zeeburgerbaai, zetelend te Amsterdam, en mevrouw te wonende aan de William Barlowlaan Amsterdam (hierna gezamenlijk in enkelvoud: de Vereniging), dien ik bij deze een zienswijze in over het ontwerpbestemmingsplan IJburg eerste fase (hierna: het ontwerp).

Deze zienswijze zal ten eerste een beschrijving bevatten van de huidige feitelijke situatie op Stolgereland Zuid en de Zeeburgerbaai. Daarna zal een beschrijving worden gegeven van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en overige ontwikkelingen die betrekking hebben op de Zeeburgerbaai. Vervolgens zullen de bezwaren van de Vereniging tegen het onderhavige ontwerpbestemmingsplan worden toegelicht.

De kern van de bezwaren van de Vereniging is gericht tegen het volbouwen van de Zeeburgerbaai. Hoewel de bezwaren van de Vereniging primair zijn gericht tegen de platformwoningen, die zijn voorzien in de zogenoemde 'specials' (die buiten het plangebied van

Hademacruweg 331, 1051 LH Amsterdam
Postbus 58188, 1040 HD Amsterdam
t +31 (0)20 5506 606, f +31 (0)20 5506 222
e info@kvd.nl, www.kennedyvanderlaan.nl

het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn gehouden), zal de inwerkingtreding van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan eveneens aanzienlijke gevolgen hebben voor de omwonenden en overige gebruikers van de Zeeburgerbaai. Dit zal hieronder nader worden toegelicht.

Beschrijving huidige situatie

Stelgereiland Zuid en Zeeburgerbaai

Het Stelgereiland Zuid kan worden beschreven als een kinderrijke woonwijk met relatief weinig groen en weinig recreatie- en speelmogelijkheden. De woonwijk wordt omgeven door water en grenst aan de zuidkant direct aan de Zeeburgerbaai. De Zeeburgerbaai staat in open verbinding met andere waterwegen maar biedt tegelijkertijd de beschutting van een echte baai. Het open karakter van de baai brengt mee dat de baai in haar huidige vorm uitermate geschikt is voor allerlei vormen van waterrecreatie, zoals zwemmen, varen, kanoën, surfen en schaatsen. De Zeeburgerbaai heeft inmiddels een centrale plek gekregen als recreatiegebied voor buurtbewoners, maar trekt ook recreanten van ver daarbuiten. Daarnaast heeft de baai bijzondere natuurwaarden, zoals blijkt uit het gegeven dat deze onderdeel uitmaakt van de BHS. De diversiteit aan planten en dieren in de Zeeburgerbaai neemt ieder jaar toe. Een groot deel van de leden van de Vereniging heeft momenteel vanuit hun woning een prachtig vrij uitzicht over de baai. Foto's hiervan zijn aangehecht als bijlage 1.

Een uitgebreide beschrijving van het karakter van de Zeeburgerbaai is gegeven in het pamflet dat de Vereniging heeft opgesteld (bijlage 2).

Leegland op IJburg

De eerste fase van IJburg omvat momenteel ongeveer 8000 woningen. Het is de bedoeling een stadswijk te realiseren met uiteindelijk ongeveer 9.200 woningen. Hieruit volgt dat er op het moment nog veel onbenutte bouwmogelijkheden op IJburg bestaan.

Niet onvermeld mag blijven, dat ook de tweede fase van IJburg zich aandient en dat daarenboven op Zeeburgereiland volop nieuwbouwwontwikkelingen gaande zijn.

Anders gezegd, is er vanuit het perspectief van huisvesting geen enkele noodzaak om bouwprojecten in de Zeeburgerbaai te initiëren.

Op bijlage 3 (bijlage 3, hierna: Overzicht voorkomende blokken) behorende bij het ontwerp, zijn de voorkomende blokken aangegeven en genummerd. Op pagina 25 van de toelichting bij het ontwerp is opgesomd welke blokken momenteel nog niet gerealiseerd zijn, maar die nog wel tot ontwikkeling gebracht zullen gaan worden. Deze bouwblokken zijn blijkens de toelichting in afwachting van concrete bouwplannen van ontwikkelaars.

Op het Overzicht voorkomende blokken is eveneens een aantal blokken ingetekend, gemarkeerd

met een kruis. Deze gebieden, de zogenoemde 'specials', vallen voor wat betreft het opstellen van een bestemmingsplan buiten de bevoegdheid van de stadsdeelraad. Dit zijn grootstedelijke gebieden die onder de bevoegdheid van de centrale stad vallen.

Beschrijving ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan IJburg eerste fase is veelomvattend en betreft onder meer de inrichting van Stelgerereiland Zuid en de Zeeburgerbaai. Het ontwerpbestemmingsplan is deels conserverend van aard, deels voorziet het ontwerp in nieuwe ontwikkelingen. Zoals hierboven al kort genoemd, zijn de nog niet gerealiseerde bouw mogelijkheden uit de nu vigerende bestemmingsplannen overgenomen in het ontwerp. Op pagina 46 van de toelichting staat opgesomd welke ontwikkelingen gerealiseerd kunnen gaan worden op basis van het ontwerp, o.a.:

- Bouwen van de nog niet gerealiseerde bouwblokken;
- Ecologische Verbindingszone Diemerzeedijk;
- Woonboten Pedro de Medinillaan;

De laatst genoemde ontwikkeling wordt beschreven in de paragraaf 'Ontwikkelingen die niet mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan'. In deze paragraaf wordt echter niet genoemd de realisatie van het zogenoemde stelgerplan, zoals op pagina 42 van de toelichting beschreven. De kaart die als bijlage 4 is aangehecht, toont het stelgerplan zoals dat in 2008 door het toenmalige stadsdeel Zeeburg is opgesteld. Deze steigers zijn met uitzondering van twee steigers aan de Murdoch MacKenziestraat niet direct opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, maar worden mogelijk gemaakt via een algemene afwijkingsbevoegdheid.

Daarnaast wordt in paragraaf 2.6.3 van de toelichting een aantal ontwikkelingen genoemd die buiten het plangebied liggen.

Ten eerste wordt de Oostelijke ontsluiting IJburg genoemd, waardoor de files van en naar IJburg zullen worden verminderd. De ontsluiting zal in drie fases worden aangelegd. Momenteel wordt gewerkt aan de tweede fase, die naar verwachting eind 2013-begin 2014 gereed zal zijn. De laatste fase volgt medio 2019.

Ten tweede wordt genoemd de ontwikkeling van Zeeburgerereiland. Dit zal de komende jaren worden getransformeerd tot een nieuwe stadswijk met wonen, bedrijven, horeca en maatschappelijke dienstverlening.

Ten slotte wordt genoemd IJburg tweede fase. Het is de bedoeling dat ten noordoosten van IJburg de tweede fase zal worden gerealiseerd. De besluitvorming over het moment van realisatie heeft nog niet plaatsgevonden en is afhankelijk van onder andere de mate waarin financiële onzekerheden kunnen worden ondervangen.

Een andere ontwikkeling die buiten het plangebied ligt, maar hier niet wordt genoemd, is de realisatie van de zogenoemde platformwoningen in de Zeeburgerbaai. Hierover is enkel opgemerkt in de toelichting dat het stadsdeel niet bevoegd is om een bestemmingsplan voor deze gebieden op te stellen. De centrale stad zal voor deze gebieden een bestemmingsplan opstellen.

Bezwaren

Vooruitlopend op de bestuursrechtelijke procedure en om te voorkomen dat de Vereniging voor voldongen feiten komt te staan, heeft zij middels ondergetekende als raadvrouw van de Vereniging bij brief van 14 november 2012 (bijlage 5) de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam geïnformeerd over de zorgen, die leven onder de bewoners van Stelgeriland Zuid en de gemeente verzocht de plannen met betrekking tot de voorgenomen platformwoningen voor dit moment te bevrozen. Aan dit verzoek ligt ten grondslag dat de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende plannen in de Zeeburgerbaai geheel uit het oog verloren wordt als gevolg van het feit dat verschillende bevoegde gozagsinstanties verschillende bestemmingsplannen voorbereiden voor genoemde ontwikkelingen in de Zeeburgerbaai.

Aan de brief van 14 december jl. is een pamflet gevoegd, waarin de standpunten als ook de bezwaren tegen de voorgenomen bouwplannen kenbaar zijn gemaakt. Die bezwaren zijn kort gezegd:

1. Het natuurlijk karakter van de baai gaat verloren
2. Een uniek recreatiegebied verdwijnt
3. Er ontstaat grote druk op de openbare ruimte

De Vereniging heeft deze bezwaren tevens beschreven op haar website, met het adres www.reddzeeburgerbaai.nl. De bezwaren van de Vereniging zijn bovendien in een artikel uit het Parool van 11 december 2012 beschreven (bijlage 6).

Deze zienswijze ziet niet op de plannen ten aanzien van het Diemerpark en de gerelateerde parkeerproblematiek, behoudens dat de Vereniging onderschrijft dat het natuurlijk karakter van het park niet los kan worden gezien van de wens tot behoud van het natuurlijk karakter van de Zeeburgerbaai.

Wel merkt de Vereniging op dat de aanleg van extra sportfaciliteiten in het Diemerpark zal leiden tot een onevenredige aantasting van daar aanwezige natuurwaarden die elders gecompenseerd dienen te worden. De meest voor de hand liggende plaats hiervoor is in de directe nabijheid van het park, in het bijzonder de Zeeburgerbaai.

Ik verzoek u de inhoud van de brief van 14 december jl. en het daarbij behorende pamflet als hier herhaald en ingelast te beschouwen. In aanvulling daarop brengt de Vereniging het volgende naar voren.

Samenhang en plangrenzen

De Vereniging maakt bovenal bezwaar tegen de wijze waarop de verschillende betrokken bevoegde gezagsinstaties en andere betrokken instanties (Centrale Stad, stadsdeel Oost, ProjectManagement Bureau IJburg) onafhankelijk van elkaar de plannen voor de Zeeburgerbaai behandelen. Hierdoor ontstaat een onsamenhangend beeld van een eenduidig gebied. De Vereniging is van mening dat het onderhavige ontwerpbestemmingsplan in samenhang moet worden bezien met het nader door de centrale stad op te stellen ontwerpbestemmingsplan voor de zogenoemde 'specials', waarin de platformwoningen voor de Zeeburgerbaai worden uitgewerkt. Dit geldt temeer nu is aangegeven door het ProjectManagement Bureau IJburg dat het ontwerp daarvoor nog voor het einde van dit kalenderjaar ter inzage zal worden gelegd.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft meerdere malen geoordeeld over kwesties aangaande de begrenzingen van een bestemmingsplan. Zo oordeelde zij:

"Gelet op de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening komt de raad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht."¹

Naar het oordeel van de Vereniging is het splitsen van de verschillende voorziene en concrete ontwikkelingen in de Zeeburgerbaai in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan omvat plannen die grote gevolgen hebben voor de baai, zonder dat de 'specials' die de Zeeburgerbaai betreffen in het plan zijn meegenomen of de effecten daarvan zijn beoordeeld.

Aangezien de gevolgen van het onderhavige ontwerp in samenhang met het nader op te stellen ontwerpbestemmingsplan voor de zogenoemde 'specials' (waarin de platformwoningen worden uitgewerkt) moeten worden gezien, lijkt het geen twijfel dat een groot deel van de Zeeburgerbaai en aangrenzende wateren zal worden volgebouwd. Een unieke en karakteristieke baai, met al haar recreatieve en natuurlijke eigenschappen, gaat daarmee voorgoed verloren.

De samenhang heeft onder meer betrekking op de bouwmogelijkheden binnen het totale gebied, dus inclusief de plangebieden van de specials. IJburg kampt momenteel met de nodige leegstand en het groeiende aantal woningen dat te koop staat, maakt dat het huizenaanbod groter is dan ooit. Deze leegstand noopt tot heroverweging van bebouwing van de specials. De Vereniging maakt dan ook uitdrukkelijk bezwaar tegen het klakkeloos overnemen van de bestaande bouwmogelijkheden (die 10 jaar geleden zijn vormgegeven) in een nieuw bestemmingsplan zonder de huidige behoefte aan woonruimte nader in kaart te brengen. Dit geldt in het bijzonder

¹ AbRvS 9 maart 2011, TAR 2011/105.

in de onderhavige geval, waar bouwmogelijkheden op het land nog volop aanwezig zijn en deze in de toekomst ook nog worden uitgebreid.

Met de bebouwing van wateroppervlak in de Zeeburgerbaai dreigt een natuurgebied onherroepelijk verloren te gaan, terwijl de huidige leegstand in IJburg de bebouwing van dit wateroppervlak volstrekt onnodig maakt.

Onzorgvuldige voorbereiding en onevenwichtige besluitvorming

Samenhangend met het vorige bezwaar inzake de noodzakelijk samenhang tussen het voorliggende ontwerp en het momenteel in voorbereiding zijnde ontwerp inzake de 'specials', heeft de Vereniging bezwaren tegen de manier waarop het ontwerp is voorbereid en de informatieverstrekking over de verschillende ontwikkelingen op Steigerland Zuid en de Zeeburgerbaai. Dit bezwaar ziet op de diffuse houding van diverse gemeentelijke overheidsorganen om duidelijkheid te verschaffen over de plannen en intenties. Door de jaren heen en met name in de voorbije periode zijn door en namens de gemeentelijke instanties en vertegenwoordigers diverse tegenstrijdige en onduidelijke signalen afgegeven. Kort gezegd valt er veel te winnen als het gaat om een open en transparante communicatie.

Overlast als gevolg van steigers

Zeker in het geval van een ontwerp als de aanleg en realisering van een steigerplan, waarin veel verschillende belangen een rol spelen, is zorgvuldige voorbereiding vereist. Het aanleggen van steigers houdt de gemeederen op het eiland al geruime tijd bezig. Niet zozeer vanwege het gebrek aan steigers, maar vanwege de onduidelijk situatie die van overheidswege is gecreëerd. Het is volslagen onduidelijk wie welke steigers kan gebruiken en hoe de eigendomsverhoudingen liggen. Er zijn vele voorbeelden van mensen die met lege handen moeten aanzien dat derden aanvragen voor steigers hebben ingediend op locaties in de directe nabijheid van woningen van bewoners die daarin niet zijn gekend. Daarenboven hebben veel bewoners vergunningen aangevraagd enkel om te zorgen dat steigers niet opeens worden 'gelaapt' en gegund aan derden. Aanvragen dus om ongewenste situaties te voorkomen en niet omdat er behoefte is aan steigers.

De aanleg van steigers zal bovendien leiden tot een grotere druk op de openbare voorzieningen, zoals toegangswegen en parkeerplaatsen. Gezien de huidige parkeerdruk op IJburg dient goed te worden bezien aan wie de vergunningen voor steigers worden verleend en dient de hoeveelheid steigers te worden beperkt.

Het plaatsen van steigers zonder onderliggend beleid ten aanzien van gebruik en eigendom zal leiden tot voortdurende geschillen en onrust. Voorzienbaar is dat degenen die de hand weten te leggen op een steiger het gebruik daarvan zullen toestaan aan derden die daar (tegen betaling) gebruik van zullen maken. Het ontwerp geeft niet aan hoe wordt gezorgd dat steigers worden gebruikt door degenen die de vergunning heeft verkregen. Zo vreest de Vereniging voor het

doemscenario van verhuur aan eigenaren van speedboten uit de wijde omgeving, want ligplaatsen bij erkende havens zijn duur en niets staat eraan in de weg dat de steigers worden misbruikt. Het is een illusie om te veronderstellen dat een 'openbaar toegankelijke steiger' bedoeld voor omwonenden niet voor dergelijke doeleinden zal worden gebruikt.

Het is nu al zo dat jet skiërs, speedboten en grote vaartuigen voor gevaarlijke situaties op het water zorgen. De waterpolitie is onmachtig om controle uit te voeren. Er zijn genoeg gevallen van asociale gedragingen op het water (zeker in de zomer maanden door jongeren op jet ski's) gemeld waarop het standaardantwoord van de politie is dat er maar één boot beschikbaar is, die nodig is in de binnenstad en die er minstens een uur over doet om bij Steiger-eiland Zuid te komen. Met een toename van de steigers neemt ook het aantal vaarbewegingen toe en dat leidt tot meer gevaarlijke situaties op het water zonder dat daar toezicht op is of komt.

Daarenboven wijst de Vereniging erop dat de bodem rondom de baai vervuild is en de baai in de nabijheid ligt van de voormalige vuilnisstortplaats in het Diemerpark. Het aanleggen van steigers (en ook latere bouwwerken) brengt mee dat er geheid zal moeten worden in en rondom de baai. Vervulde grond die op grotere diepte zit, zal daarmee worden blootgesteld aan het oppervlaktewater. Dit is algemeen voorzienbaar en niet als zodanig benoemd en/of uitgesloten in de planvorming.

Wijzigings- en afwijkingsbevoegdheid te vaag

Steigers

Het ontwerp bevat een algemene en zeer ruime afwijkingsbevoegdheid waardoor het mogelijk wordt gemaakt om aan een groot deel van de oeversteigers te realiseren.

Uit de toelichting op het bestemmingsplan, meer in het bijzonder de kaart op pagina 43, volgt dat de stadsdeelraad voorziet (veelvuldig) gebruik te willen maken van afwijdingsbevoegdheden waarbij de enige grens die zij stelt is dat de natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast. Ten onrechte worden hier niet de belangen van omwonenden genoemd, die zoals beschreven, overlast verwachten van de aanleg en het gebruik van steigers.

Artikel 42 sub b van de voorschriften bevat een onvolledig en onduidelijk toetsingskader voor toekomstige aanvragen. Zoals gezegd dienen de belangen van omwonenden bij deze besluitvorming een rol te spelen. Bovendien is het criterium van 'niet (onevenredige)' aantasting bijzonder vaag. Dat laat veel ruimte voor interpretatie ten gunste van de overheidsinstanties en daarmee tot rechtsonzekerheid en willekeur ten nadele van de belanghebbenden.

Woonboten

Artikel 3.6 lid 1 sub a Wro bevat de zogenoemde binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. De grenzen van de toepassing van deze bevoegdheid is gelegen in de tekst van het bestemmingsplan zelf. De grenzen dienen objectief bepaalbaar te zijn. Zij moeten in voldoende mate bepalen in

cultuur en landschapsidentiteit zullen (kunnen) aantasten.

Uitvoerbaarheid

Onvoldoende is onderzocht of er een passende behoefte is aan steigers. Het Steigerereiland Zuid reeft en zeilt al jaren zonder steigers. De aan het ontwerp ten grondslag liggende visie, dat als basis voor het ontwerp heeft gedient, is door de sterk gewijzigde economische omstandigheden volstrekt achterhaald. Er is, zonder nader onderzoek, aldus geen enkele noodzaak om over te gaan tot het aanleggen van (nieuwe) steigers.

Onevenredige gevolgen voor bewoners

In algemene zin stelt de Vereniging aan de orde dat de belangen van de gemeente, het stadsdeel Oost en in verband daarmee de projectontwikkelaar dienen te worden heroverwogen tegen de belangen van de bewoners van het Steigerereiland Zuid bij het behoud van de Zeeburgerbaai.

De belangen van de Vereniging en haar individuele leden bij het behoud van de Zeeburgerbaai bestaan uit het in stand houden van een bijzonder natuur- en recreatiegebied voor omwonenden, voor de bewoners van IJburg in het algemeen en iedereen die graag naar de baai komt om te recreëren. De Vereniging wil dat de recreatieve mogelijkheden van de Zeeburgerbaai verder worden onderzocht met respect voor de natuur en de bewoners, waarbij het behoud van de baai in haar huidige vorm als serieuze optie wordt meegenomen.

De Vereniging meent dat de belangen bij het behoud van een bijzonder natuurgebied zwaar dienen te wegen, gelet op het bijzondere karakter van de baai, het nabijgelegen Natura-2000 gebied en het gegeven dat de baai als onderdeel van de BHS is aangewezen.

Zoals genoemd heeft de Zeeburgerbaai grote betekenis voor de bewoners van Steigerereiland Zuid. Er is weinig groen in de wijk aanwezig, hetgeen op het moment grotendeels wordt opgevangen door de vele recreatieve mogelijkheden van de Zeeburgerbaai. Het stadsdeel heeft dit eerder reeds onderkend. Desondanks bevat het voorliggende bestemmingsplan aanzienlijke bebouwingmogelijkheden voor de baai die deze recreatiemogelijkheden in grote mate zullen beperken, zeker indien dit wordt beschouwd in samenhang met het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan voor de zogenoemde 'specials'.

Daarnaast hebben de omwonenden belang bij behoud van het uitzicht en voldoende rust en privacy op het eiland. De steigers zullen toegankelijk zijn via smalle paden die langs de tuinen en huizen van bewoners lopen. Nu reeds is sprake van rondleidingen en bezichtigingen op en rond het Steigerereiland vanwege de bijzondere ligging, de architectuur en de balans tussen wonen, natuur en leven. De overlast is redelijk beperkt, maar als er een toestroom van boot eigenaren tot stand wordt gebracht nemen de overlast, de schending van de privacy en de verontreiniging van de omgeving en het water ontegenzeggelijk toe.

Tot slot meent de Vereniging dat alternatieve locaties voor recreatieve steigers onvoldoende zijn onderzocht. In de optiek van de Vereniging zijn er locaties in de nabijheid van de baai (bijvoorbeeld nabij de brug naar het Haveneland) waar boten kunnen worden gestald zonder dat de inrichting van het eiland en het natuurlijke karakter van de baai geweld aan worden gedaan.

Conclusie

Op grond van het voorgaande verzoekt de Vereniging u om deze zienswijze gegronnd te verklaren en het ontwerp aan te passen, in die zin dat wordt tegemoetgekomen aan hetgeen door de Vereniging in deze zienswijze naar voren is gebracht.

Hoogachtend,



Advocaat / Attorney-at-law

Bijlage 2

Het pamflet van de Vereniging Leefbaarheid Zeeburgerbaai

Betreft: Nieuwbouwplannen Zeeburgerbaai, Stelgerelland Zuid IJburg

Geachte heer, mevrouw,

Deze zomer is ons, bewoners van Stelgerelland Zuid in IJburg, ter ore gekomen dat de gemeente een plan onderzoekt om aan de zuidzijde van het eiland een nieuwbouwproject in het water te realiseren. Het bestemmingsplan hiervoor is inmiddels bijna tien jaar oud. In de tussentijd is het Stelgerelland Zuid bebouwd en heeft het water aan de zuidzijde, Zeeburgerbaai genaamd, een belangrijke functie gekregen in de buurt en de omgeving. De baai heeft zich ontwikkeld tot recreatiegebied voor volwassenen en kinderen, maar is ook een kleinschalig natuurgebied geworden.

De bewoners van Stelgerelland Zuid maken om verschillende redenen ernstig bezwaar tegen de voorgenomen bouwplannen:

- er lijkt grote haast achter (de eerste fase van) het project te zitten, wat de inbreng van zienswijzen door de bewoners bemoeilijkt;
- de voorgenomen bebouwing blijkt van een overweldigend volume te zijn; terwijl
- er geen enkele noodzaak tot bouwen is.

Wij zijn van mening dat de realisatie van de nieuwbouwplannen vele negatieve en onherstelbare gevolgen zal hebben:

- het natuurlijk karakter van de baai zal onherroepelijk verloren gaan;
- een uniek recreatiegebied verdwijnt;
- er zal grote druk komen op de openbare ruimte.

In het conceptplan dat projectontwikkelaar Ooms in opdracht van de gemeente heeft gemaakt zijn drie kolossale woonblokken op het water ingetekend, waarvan het blok in het midden van de baai ruimte moet bieden aan 46 (1) huurwoningen. In totaal zullen 60 woningen in de baai gerealiseerd moeten worden. Hierdoor zal het wateroppervlak volledig worden verbrokken en een uniek en karakteristiek recreatiegebied onherstelbaar verloren gaan.

Met deze brief willen wij uw aandacht vestigen op de gevolgen van een dergelijk bouwplan voor de omgeving, en op de mogelijkheid om de baai te behouden en zelfs te versterken als natuur- en recreatiegebied zonder dat het ecologisch evenwicht verstoord wordt.

- Er is geen enkele noodzaak tot bouwen.

De gemeente probeert op verschillende manieren leegstand te bestrijden, zoals aangegeven in de notitie 'Leegstand in Amsterdam: inzet op gebruik, aanpak van leegstand' van 12 januari 2011. Ook IJburg is getroffen door de crisis op de woningmarkt. Vele woningen staan langdurig te koop en er is al een behoorlijke leegstand, terwijl anderzijds op de havenellanden nog vele hectares braak liggen voor bebouwing. Bovendien, met de

ontwikkeling van het Zeeburgereland zal op nog geen 2 kilometer afstand in meer dan voldoende woon- en werkruimte worden voorzien. Uitvoering van dit plan drukt daarom in tegen de gedachte van bovengenoemde notitie. Het is zeer de vraag wat de toegevoegde waarde is van uitvoering van dit bouwplan en waarom realisatie op dit moment geboden is.

- Het natuurlijke karakter van de baai zal verloren gaan.

Verschillende wijken van IJburg worden omringd door water. Echter, nergens in IJburg is een baai als de Zeeburgerbaai, die in open verbinding staat met andere waterwegen en tegelijkertijd de beschutting biedt van een echte baai. De Zeeburgerbaai is daardoor uitzonderlijk geschikt om er te zwemmen, te varen, te zeilen, surfen, kanoën of te schaatsen in de winter. Bewoners van Steigereland, maar ook van (ver) daarbuiten maken inmiddels volop gebruik van de Zeeburgerbaai.

In de afgelopen jaren heeft de Zeeburgerbaai zich ontwikkeld tot een klein natuurgebied met een grote variëteit aan vogels en andere kleine dieren. De gemeente heeft de omgeving van IJburg bewust een kwetsbaar gebied genoemd en in het kader van *Natura 2000* aangewezen als Speciale Beschermingszone. Dit betekent ondermeer dat de oevers rond IJburg beschermd moeten worden als natuurgebied en dat een deel van het stille water rond Steigereland, waaronder dat aan de zuidzijde, bestemd is als ondroegbare grond waar waterplanten zich kunnen ontwikkelen.

Deze aanpak is succesvol gebleken. Het water in de baai is ongekend zuiver, er is steeds meer vegetatie zichtbaar, er huizen rivierkreeftjes en diverse soorten vissen. De waterplanten trekken grote hoeveelheden vogels aan, die vaak in zwermen voor enige tijd in de baai neerstrijken; zwanen vinden er hun partner. Het bouwen van 60 woningen in het water zal de positieve initiatieven van de gemeente met betrekking tot de Zeeburgerbaai onherroepelijk teniet doen. Terwijl hier juist een unieke kans voor de gemeente ligt om een natuurgebied in de stad te behouden en uit te breiden. De baai biedt ruimte tot het verder uitzetten van flora en fauna. De snelle natuurlijke ontwikkeling van de baai, het aantrekken van diverse vogels, vissen en plantensoorten, toont aan dat de baai een vruchtbaar gebied is dat vele kansen biedt tot het verder uitbouwen van een klein natuurgebied. Ecologische uitbreiding van de baai zal niet alleen aan de buurtbewoners, maar ook aan vele dagjesmensen van buiten de buurt vele, gewenste, recreatiemogelijkheden bieden.

Met de bouw van waterwoningen echter zal het zo zorgvuldig opgebouwde natuurlijke karakter van de baai definitief verloren gaan.

- Met de bouw verdwijnt een uniek recreatiegebied.

De gemeente heeft toegegeven dat de inschattingen die bij het opstellen van het bestemmingsplan werden gemaakt ten aanzien van de samenstelling van de wijk en de hierbij passende voorzieningen bijstelling nodig hebben. Vooral op het gebied van

voorzieningen voor de jeugd, het creëren van voldoende groene ruimte en andere leefbaarheidsvoorzieningen zijn knelpunten ontstaan.

Op het eiland zijn, kort gezegd, weinig mogelijkheden voor de jeugd om vrijuit en ongestoord te kunnen spelen. Vooral de al wat ouder wordende jeugd – en dat zijn steeds meer kinderen – komen in de knel. Deze knelpunten worden voor een groot deel opgevangen door de recreatieve mogelijkheden die de Zeeburgerbaai biedt. Dit erkent de gemeente zelf ook. Tijdens verschillende, recentelijk door de gemeente geïnitieerde bewonersbijeenkomsten over speelvoorzieningen heeft de gemeente steeds aangegeven dat “het water als groen” moest worden beschouwd.

De Zeeburgerbaai heeft een enorme aantrekkingskracht en vormt zondermeer het recreatieve hart van Stelgerereiland. Zo zijn in de baai sinds enige jaren een kanoschool en een kinderzelschool actief; de vloot van optimistjes met blauwe zeiltjes breidt zich steeds verder uit en is niet meer weg te denken van Stelgerereiland. Het bouwen van een woonwijk in het water met een omvang van 60 woningen met parkeerplaatsen, toegangswegen en een (semi-)afgesloten toegang zal de recreatieve functie van de baai volledig teniet doen en de leefbaarheid rond de baai aantasten.

- Er komt grote druk op de openbare ruimte.

De drukte op het water en aan wal zal significant toenemen, niet te vergeten de geluidsoverlast die zal ontstaan als 60 huishoudens hun auto op de stelgers moeten parkeren. Het is een algemeen bekend feit dat geluid over water ver draagt.

Met 60 extra woningen op het water zal een groter beroep worden gedaan op de openbare voorzieningen, zoals afvalinzameling, toegangswegen, scholen, etc. De bewoners maken zich ernstige zorgen over de gevolgen voor infrastructuur en publieke voorzieningen. Te meer daar de praktijk leert dat de infrastructuur met de huidige bewoning reeds te kort schiet. Een sprekend voorbeeld is het nu al dagelijks vastlopen van de toegangswegen van en naar de IJburglaan en de lange wachtrijsten voor de Montessorischool.

De zuidkant van het Stelgerereiland zal met deze plannen drastisch van karakter veranderen en de bestaande situatie van het Stelgerereiland als “groen eiland” zal grotendeels teniet gaan.

De bewoners van het Stelgerereiland zijn zeer begaan met het bewaken van de leefbaarheid op Stelgerereiland en hebben zich hiervoor verenigd in de Vereniging Leefbaarheid Zeeburgerbaai. De vereniging maakt zich zorgen over de snelheid waarmee de plannen voor de Zeeburgerbaai vorm lijken te krijgen en de onduidelijkheid van de verschillende betrokken overheden over de gevolgde procedure en bijbehorende planning. De haast die plots achter het project lijkt te liggen, maar ook het overweldigende volume van de voorgenomen bebouwing hebben ons volkomen verrast.

Bijlage 3

Vraag- en antwoorddocument Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam

Bijlage: Vraag- en antwoorddocument

De antwoorden van de gemeente op de verzoeken en vragen staan in het rood.

Verzoek toezending stukken

Verzoek aan gemeente: toezending van de alternatieve plannen van de ontwikkelaars van destijds, die deelnemen aan de openbare aanbesteding, i.e. van de ontwikkelaars op wie de keuze niet is gevallen maar die wel een plan hebben ingezonden.

Antwoord: Dit is vertrouwelijke informatie en eigendom van betroffende ontwikkelaar en kan derhalve niet worden verstrekt aan dorden.

Verzoek aan gemeente: toezending van de gestelde randvoorwaarden/ programma van olsen voor het nieuwe ontwikkelingsplan van de Zeeburgerhaaf -> waarop het nieuwe 'verkoopplan' van Ooms zou moeten worden gebaseerd.

Antwoord: Deze informatie is reeds in uw bezit (een van de stukken verstuurd in het kader van uw eerdere WOB-verzoek). Naast deze informatie zijn er geen aanvullende/nieuwe randvoorwaarden opgesteld door de gemeente Amsterdam.

Plan Ooms 2007

In het navolgende wordt aan de hand van de paginanummering van het plan van 17 maart 2007 van Ooms nagegaan welke punten voor het plan van belang waren en mogelijk nog steeds zijn.

Hoofdstuk 2

Bouwlogistiek

Op pagina 29 wordt ingegaan op de bouwlogistiek. In de plannen van Ooms wordt uitgegaan van prefabricage en aanvoer over het water om de overlast in de Zuidbuurt tot het minimum te beperken.

De minste overlast wordt bereikt door het gebruik van een tijdelijke bouwlocatie ter hoogte van de afslag bij 'brug 2002' (noordzijde Steigerelland Zuid). Het voordeel van deze variant is dat zwaar bouwverkeer bij de bouwlocatie kan komen zonder dat de Zuidbuurt overlast ondervindt.

Gewijzigde situatie bouwlocatie

Er is thans sprake van een nieuw aangelegde ontsluitingsweg die (op last van de brandweer) een permanent karakter krijgt en dus toegankelijk moet blijven. De ruimte nabij brug 2002, die was beoogd als tijdelijk bouwlocatie, is hierdoor dus niet meer beschikbaar. Ook is Blok 128 inmiddels gereed en bewoond.

Vraag 1

- *Welke bouwlocatie zal worden gebruikt nu de oorspronkelijk beoogde bouwlocatie niet meer beschikbaar is?*

Antwoord: het is aan de aannemer en de gemeente om hier een passende oplossing voor te vinden. Hierover zal in het vervolgtraject nadere afstemming tussen deze partijen plaatsvinden. Deels zal de bouw plaatsvinden op locatie en deels elders (hierbij kan gedacht worden aan de inzet lichte vrachtwagens of transport over water).

Vraag 2

- Hoe wordt gegarandeerd dat het bouwproces nog steeds verloopt zonder overlast van onder meer zwaar bouwverkeer dat de Zuidbuurt moet bereiken?

Antwoord: het is aan de aannemer en de gemeente om hier een passende oplossing voor te vinden. In het kader van de vergunningaanvraag bij stadsdeel Oost, dient een BLVC plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid, communicatie) ingediend te worden, waarin betreffende maatregelen beschreven staan.

Parkeren

In de stedelijke randvoorwaarden die ten grondslag liggen aan de oorspronkelijke plannen van Ooms is als voorschrift opgenomen dat parkeren inbandig moet plaatsvinden. De door Ooms getoetste criteria (pagina 33 o.v.) vermelden niet wat het effect is van parkeren op het platform voor het milieu en / of voor omwonenden.

Vraag 3 a-b:

- a) Hoe garandeert de gemeente dat het parkeren op het platform en met name het starten en rijden van de auto's op het platform (in de vroege ochtend en avond) niet leidt tot geluids- en milieuoverlast bij de omwonenden?

Antwoord: De bestemming past binnen het bestaande bestemmingsplan. Ontwikkelaar moet voldoende aan geldende geluids- en milieunormen.

- b) Handhaaft de gemeente de door haar zelf uitdrukkelijk gestelde voorwaarde van inbandig parkeren op de (openbare) platforms? Kunnen de bewoners de garantie krijgen dat er geen concessies worden gedaan in die zin dat de bewoners van de platforms parkeervergunningen krijgen toegewezen in de aangrenzende buurt. De parkeerplaatsen voor omwonenden worden daardoor immers nog schaarser.

Antwoord: De uitdrukkelijk voorwaarden van inbandig parkeren is hier niet meer van toepassing. Bewoners dienen het parkeren op eigen terrein op te lossen. Zoals ook afgestemd met stadsdeel Oost worden er geen parkeervergunningen verstrekt in de openbare ruimte.

Hoofdstuk 3

Veiligheid

Op pagina 63 aangaande de externe veiligheid vermeldt Ooms dat aan de zuidzijde van de platforms een drijvend terras wordt aangelegd dat als bumper fungeert bij beschadiging door aanvaring. Voorts vermeldt Ooms dat drijvende rietlandjes aan de zuidzijde worden aangelegd om snel varende boten te weren en tevens om als broedplek te dienen voor vogels. In de nieuwe plannen 2012 is nergens uitgewerkt hoe en waar de rietlanden worden aangelegd.

Vraag 4:

- Hoe wordt concreet voorzien in de plannen tot aanleg van de rietlanden?

Antwoord: Dit moet nog nader uitgewerkt worden in de plannen van 2012.

Beheer

Vanaf pagina 57 wordt ingegaan op het beheer. Ooms vermeldt dat periodiek onderhoud moet worden gepleegd aan de verankering met onderhoudsintervallen van vijftien tot twintig jaar en inspectietermijnen van vijf jaar.

Vraag 5:

- *hoe wordt gegarandeerd dat dit onderhoud en deze inspecties daadwerkelijk en tijdig worden uitgevoerd?*

Antwoord: Er zullen in de te sluiten erfpachtovereenkomst met de ontwikkelaar afspraken worden opgenomen ten aanzien van beheer. Het is vervolgens aan de eigenaren van de woningen/platform (VVE) om dit onderhoud tijdig uit te voeren. Dit is niet anders dan dat eigenaren van "reguliere" grondgebonden woningen onderhoud, zoals gevelonderhoud uitvoeren.

- *Voor wie zijn deze kosten? (voor de eigenaren van de platformwoningen / VVE?)*

Antwoord: Deze kosten zijn voor rekening van de VVE.

- *Hoe wordt voorzien in de naleving van de onderhoudsverplichtingen?*

Antwoord: Dit komt voor rekening en risico van de VVE. Dit is niet anders dan dat eigenaren van "reguliere" grondgebonden woningen onderhoud, zoals gevelonderhoud uitvoeren.

Beheer onder de waterplatforms

Om het aanslibben te voorkomen moet de bodem periodiek op diepte worden gebracht. Ooms (pagina 59) gaat uit van een onderhoudstermijn van twaalf jaar bij slibaanroei van 2,5 centimeter per jaar, zonder dat duidelijk wordt waarop Ooms deze schatting baseert.

Vraag 6:

- *Is de 2,5 centimeter van Ooms realistisch en gefundeerd en zo niet, want zijn de gevolgen van een hogere aangroei?*

Antwoord: De slibaanroei is gebaseerd op advies van een onafhankelijk adviesbureau aan Ooms. Bij een grotere slib aangroei zal er sneller gebaggerd moeten worden.

Verder vermeldt Ooms dat er 'voldoende vrije ruimte' moet zijn.

Vraag 7:

- *Hoeveel vrije ruimte is voldoende ruimte?*

Antwoord: Het peil van de gemiddelde waterhoogte bedraagt ca. -0,20 of -0,40 mtr. NAP (afhankelijk van zomer en winterpeil). De waterbodem ligt op -2,25 NAP dus een

watordiepte van ca. 2.25 mtr. Aangezien het platform ca. 1.20 mtr. diep steekt is er een vrije ruimte van ca. 0,05 mtr. of 0,05 mtr. (afhankelijk van zomer en winterpeil).

Bij aanslibbing van 30 centimeter moet worden gebaggert, zo blijkt uit de plannen.

Vraag 8:

- Is 30 centimeter juist en welke voorwaarden gelden er milieutechnisch ten aanzien van baggeren?

Antwoord: Voor het baggeren zal er voldaan moeten worden aan de dan geldende wet- en regelgeving.

Ooms geeft aan dat de bagger wordt weggeblazen en dat zal met grote kracht moeten gebeuren wil dit effect hebben.

Vraag 9:

- Zijn er alternatieven voor het wegblazen van de bagger?

Antwoord: Het baggeren gebeurt niet door middel van wegblazen maar door middel van een zelf manoeuvreerbare cutterzuiger welke de bagger onder het platform wegzuigt.

In het algemeen is van belang dat wordt voorkomen dat baggeren of dergelijke maatregelen leiden tot milieu- dan wel ecologische schade aan de waterhuishouding en dat hier toezicht op plaatsvindt.

Vraag 10 a-c:

- a) Welke eisen, beperkingen, voorwaarden e.d. gelden er ten aanzien van dergelijke baggerwerkzaamheden (vergunningen, ontheffingen, toezicht Waterwet)?

Antwoord: Voor het baggeren zal er voldaan moeten worden aan de dan geldende wet- en regelgeving. Hierbij zal een omgevingsvergunning aangevraagd worden bij Waterwet.

- b) Voor wie zijn de kosten voor de baggerwerkzaamheden?

Antwoord: Dit is voor rekening van de VVE. In de erfpachtovereenkomst zal vastgelegd worden dat de VVE verplicht is dit op kosten van de VVE te laten uitvoeren door een door de gemeente aangesteld bedrijf.

- c) Hoe wordt in de naleving en de controle op het watermilieu voorzien?

Antwoord: Voor het baggeren zal er voldaan moeten worden aan de dan geldende wet- en regelgeving. Het bevoegd gezag, Waterwet, zal hier op toezien.

Verklaring

Page 4 of 9

13 juni 2013

Ooms vermeldt (pagina 60) dat het platform sowieso eens in de tien jaar (dus mogelijk vaker) zal verklevan aan de bodem. In het geval van verkleving kan lucht of water onder het platform worden gespoten, zoals dat ook bij het baggeren wordt gebruikt. Bij opkomend water zal een baggerbedrijf paraat moeten staan om lucht onder het platform te spullen.

Antwoord: Nader onderzoek van de bodem en laboratorium testen van een adviesbureau dat is uitgevoerd in opdracht van Ooms, laat zien dat de kans op verkleving nul is. De bodemsamenstelling kent geen kans op verkleving.

Vraag 11 a-d:

- a) Wat zijn de milieutechnisch voorwaarden die gelden bij dit soort baggerwerkzaamheden?

Antwoord: Zie antwoord hierboven en bij vraag 10.

- b) Welke risico's zijn er voor het milieu en de waterkwaliteit?
c) Is Watermet het orgaan dat hierop toeziet en zo ja op welke wijze?
d) Voor wie zijn de kosten van de werkzaamheden om de verklevingen ongedaan te maken? (voor de eigenaren van de platformwoningen / VVE?)

Antwoord: Zie antwoord hierboven. Aangezien er geen kans is op verkleving zijn deze vragen niet aan de orde.

Verkleving bij laag water

Hoewel Ooms daar slechts op summiere wijze op ingaat, wijst Ooms ook op het scenario van verkleving bij laag water! Op pagina 60 links onderaan is die situatie weergegeven, voorzien van de tekst: "Woningen staan in het IJmeer". In een dergelijke situatie komen de woningen dus onder het waterniveau te staan!

Vraag 12 a-d:

- a) Hoe staat de gemeente tegen over een dergelijke situatie die zich vroeger of later zal voordoen?
b) Wat zijn de gevolgen van een dergelijke situatie voor het milieu en wie is verantwoordelijk voor een dergelijke situatie?
c) Is met Watermet overlegd over een dergelijk voorval en wat is het standpunt van Watermet?
d) Wie draagt de kosten voor herstel en vergoeding van de schade aan de eigendommen op de platforms en aan de Zoeburgerbaai?(de eigenaren of de gemeente, anders...?)

Antwoord: Zie antwoord bij vraag 11. Aangezien er geen kans is op verkleving zijn deze vragen niet aan de orde.

Onderzoek waterkwaliteit

Op pagina 66 gaat Ooms in op de duurzaamheid en op de waterkwaliteit. Drijvende platforms zouden volgens Ooms een positief effect (kunnen) hebben op het watermilieu.

Aan de hand van een Australisch onderzoek stelt Ooms dat de waterkwaliteit wordt aangelaast als meer dan 50% van de plas wordt bedekt en de doorstroomhoogte onder een platform minder is dan 50 cm. De oplossing is gelegen in het maken van gaten en uitsparingen, waardoor de waterkwaliteit in

balans blijft.

Vraag 13 a-c:

a) Heeft de gemeente onderzoek verricht naar de juistheid van de stellingen van Ooms?

Neen, dit aspect komt aan bod bij de natuurtoets in het kader van het bestemmingsplan.

b) Zo ja, wat is de uitkomst en zo nee, waarom niet?

Zie 13a.

c) Hoe verhouden de uitgangspunten van Ooms zich met de eerdere door haar aangehaalde voorzelenbare stijgingen en dalingen van de waterspiegel, met de opfle van verkleving, dichtslibbing et colera? (zie opmerkingen hiervoor).

Antwoord: Volgens Ooms is de verhouding tussen het oppervlakte water en de platformen is zo klein dat de waterkwaliteit niet significant aangetast wordt.

Verlichting

Wat betreft de voorzieningen en met name straatverlichting (zie pagina 67) wordt uitgegaan van hoog rendement LED-verlichting.

Vraag 14 a-b:

a) Welke voorwaarden en milieu-eisen gelden er ten aanzien van plaatsen van openbare verlichting op het water?

Antwoord: De eisen aan verlichting op het water zijn niet anders dan op het land. Er kunnen als gevolg van natuurwetgeving bijzondere eisen gesteld worden aan het type armatuur.

b) Hoe wordt voorkomen dat de platformen lichtbakens worden die verstorend werken voor het milieu en de omwonenden?

Antwoord: De locaties passen binnen het bestemmingsplan. Er moet worden voldaan aan bestaande wet- en regelgeving. Vanuit het ontwerp dient hier rekening mee te worden gehouden ook in verband met flora en fauna. De dienst Infrastructuur, Verkeer & Vervoer is verantwoordelijk voor openbare verlichting binnen Amsterdam. Zie ook www.amsterdam.nl/wonen-leeftomgeving/licht/openbare_verlichting/

Voorkoursvariant en massastudie Ooms

Op pagina 86 vermeldt Ooms dat rekenkundig wordt uitgegaan van maximaal zestig woningen verdeeld over drie bouwoBJECTEN. De gewenste verdeling in relatie tot het 'grondhoud' van de gemeente zou zijn: 36 woningen op het grote platform en 12 op het kleine platform (plus 12 op het oeverplatform).

Wat betreft het parkeren als onderdeel van de plannen en voorwaarden verwijst Ooms naar het

parkeeronderzoek, waaruit blijkt dat parkeren in pandig dient te worden opgelost omdat parkeren de kwaliteit van de openbare ruimte sterk beïnvloedt.

Vraag 15 :

- *Om welk parkeeronderzoek gaat het hierbij het onderliggende verzoek om toezending van een kopie van dit onderzoek.*

Antwoord: Dit betreft de studie naar parkeeroplossingen op bladzijde 33 t/m 41.

Grote platform 30 tot 32 woningen

Uit de massastudie van Ooms volgt dat de 30 tot 32 woningen op het grote platform de meest ideale situatie oplevert voor de kwaliteit van het ontwerp en de openbare ruimte.

Kleine platform 10 woningen

Uit dezelfde massastudie van Ooms volgt dat 10 woningen op het grote platform de meest ideale situatie oplevert voor de kwaliteit van het ontwerp en de openbare ruimte.

Huidige verdeling aantal woningen

Uit de huidige plannen van Ooms blijkt dat in de nieuwe opzet van Ooms (met goedkeuring van de gemeente) wordt uitgegaan van:

46 woningen op het grote platform; en
14 woningen op het kleine platform.

Vraag 16 a-d:

- *Hoë verhouden de uitkomsten van de oudere onderzoeken en van de massastudie van destijds zich tot de thans voorliggende gewijzigde plannen (46 en 14 woningen over 2 platforms), wat betreft de kwaliteit en de gevolgen ten aanzien van:*
 - a) het ontwerp*
 - b) de openbare ruimte*
 - c) de parkeerproblematiek*
 - d) risico's en veiligheid**

Antwoord: Het aantal van 32 en 10 woningen betreft een bepaalde typologie. In dit geval zijn dit relatief grote woningen. Het aanpassen naar 46 en 14 woningen brengt ook kleinere woningtypologieën met zich mee, temeer daar de afmeting van het platform hetzelfde blijft. Parkeren zal uiteraard op het platform opgelost moeten worden. Overigens is vanuit de randvoorwaarden gesteld dat er maximaal 60 woningen gerealiseerd mogen worden, dus dit past binnen de randvoorwaarden.

* Indien sprake is van verkleving bij 14 in plaats van 10 en 46 in plaats van 30-32 woningen op de platforms is sprake een toename van 160% van de oorspronkelijk opzet. Met alle wijzigingen en de toename van gewicht van en op de platforms, is van belang om te weten of het risico op verkleving toeneemt en of de platforms nog wel kunnen worden losgeblazen met lucht en baggertechnieken.

Antwoord: Zie het antwoord bij vragen 9, 10 en 12. Overigens neemt het totale bebouwde oppervlakte niet toe. De woningen hebben een kleinere footprint. De

gesuggereerde veranderingen treden dus ook niet op.

Stichtingskosten / mogelijke ongelijkheid / overheidssteun

Op pagina 87 vermeldt Ooms dat de stichtingskosten met name worden bepaald door de bouwkosten voor het uitdagende ontwerp voor het oeverplatform.

Aangezien de realisatie van het oeverplatform geen doorgang vindt (althans niet door Ooms zal worden ontwikkeld), zullen de daarvoor aanvankelijk door Ooms gerekende stichtingskosten aanzienlijk afnemen. Er is immers slechts sprake van de twee resterende platform die qua grootte niet in omvang toenemen, ondanks dat het aantal van 60 woningen nu daarover wordt verdeeld.

Het OGA heeft aan de hand van de vragen van diverse bewoners aangegeven dat het grondprijsbeleid van de gemeente genormeerd residueel is en dat bij de platformwoningen ook wordt gerekend met residuele grondwaarde. Onduidelijk is en blijft of de Gemeente waterwoningen en andere woningen op dezelfde wijze behandelt. *Verduldolijking: De gemeente behandelt zowel de waterwoningen als alle andere woningen in Amsterdam op gelijke wijze middels de residuele systematiek. Waar mogelijk gebeurt dat genormeerd. Indien een locatie en/of opgave een specifieke benadering van de bouwkosten of marktwaarden vraagt, gebeurt dit middels maatwerk. De uitkomst van de residuele berekening is op elke locatie anders.*

Uitgangspunt van de gemeente is volgens haar een marktconforme waarde van de platformwoningen. Dat betekent dat de stichtingskosten + grondkosten het marktconforme bedrag niet mogen overstijgen. De marktpartij bepaalt de stichtingskosten, de gemeente de grondkosten (gemeente handelt in privaatrechtelijke zin).

De rekensom van de grondprijs is klaarblijkelijk afhankelijk van de door de marktpartij (Ooms) opgegeven stichtingskosten. Als de opgegeven stichtingskosten achteraf niet blijken te kloppen omdat deze te hoog zijn 'ingeschat', dan betekent dat dus de grond te goedkoop is weggezet door de gemeente.

Dat zou leiden tot ongelijkheid in de grondaanbieding tussen woningen op het land en op het water, terwijl deze beleidsmatig gelijk moeten worden behandeld. Dan is er dus sprake van ongelijkheid en/of van verkapte overheidssteun! Ooms wordt dan immers willens en wetens financieel bevoordeeld op kosten van de gemeenschap.

Mocht achteraf blijken dat de stichtingskosten 'meevallen' en er vindt geen bijstelling plaats in de grondprijs voor Ooms, dan zullen de bewoners om correctie en compensatie vragen van de (reeds betaalde) erfpachtsom(men).

Vraag 17 a-c:

a) *In welke mate nemen de door Ooms oorspronkelijk opgegeven stichtingskosten af met het wegvallen van de oeverwoningen?*

Antwoord: Deze informatie is niet bekend bij de gemeente.

b) *Hoe worden de werkelijk gemaakte stichtingskosten door de gemeente gecontroleerd (controle en calculatie achteraf?)*

Antwoord: De gemeente (OGA) bepaalt zelf de stichtingskosten. De gemeente heeft een team van bouwkostendeskundigen in dienst die stichtingskosten bepalen ten behoeve van de residuele grondwaardesystematiek.

- e) *Wat gebeurt er indien de werkelijke stichtingskosten achteraf lager uitvallen dan door Ooms opgegeven?*

Antwoord: Het erfpachtcontract is dan gesloten, er vinden geen verrekeningen of nacalculaties plaats.

Dringend verzoek / voorstel controle

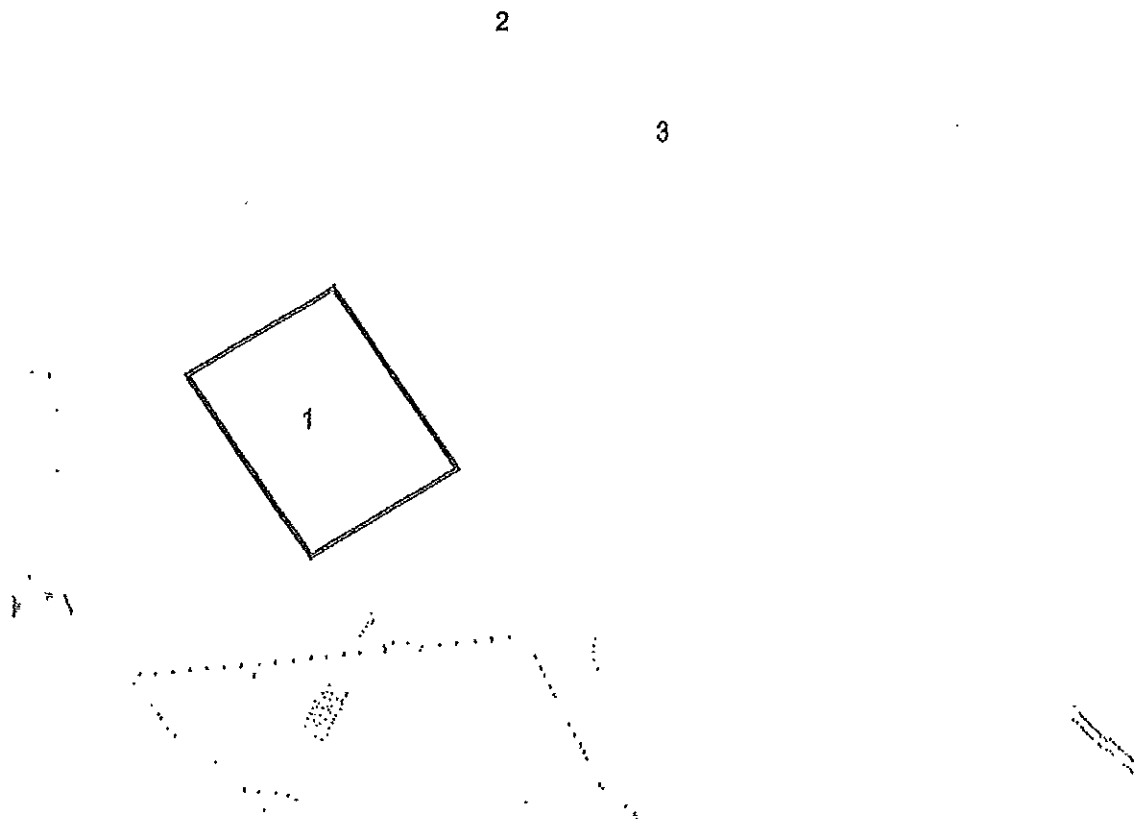
Om de rechtsgelijkheid en onwillekeurig beleid te vermijden is dringende voorstel van de vereniging (en omwonenden) kort gezegd om (na)calculatie uit te voeren tijdens én na het ontwikkelproces door een daartoe geaccrediteerd/gecertificeerd financieel expert om na te gaan of door de onderhavige erfpachtaanbieding de adressanten niet (onevenredig) benadeeld worden.

Antwoord: Uitgangspunt voor alle erfpachtcontracten is dat iedereen gelijk wordt behandeld en alle kavels marktconform wordt weggezet.

Bijlage 4

Stedenbouwkundige randvoorwaarden platformwoningen Steigereiland

stedenbouwkundige randvoorwaarden platformwoningen steigereiland



Figuur 1: Steigerland met de Platformwoningen (1), het Slulshuis (2) en de Waterbuurt (3)

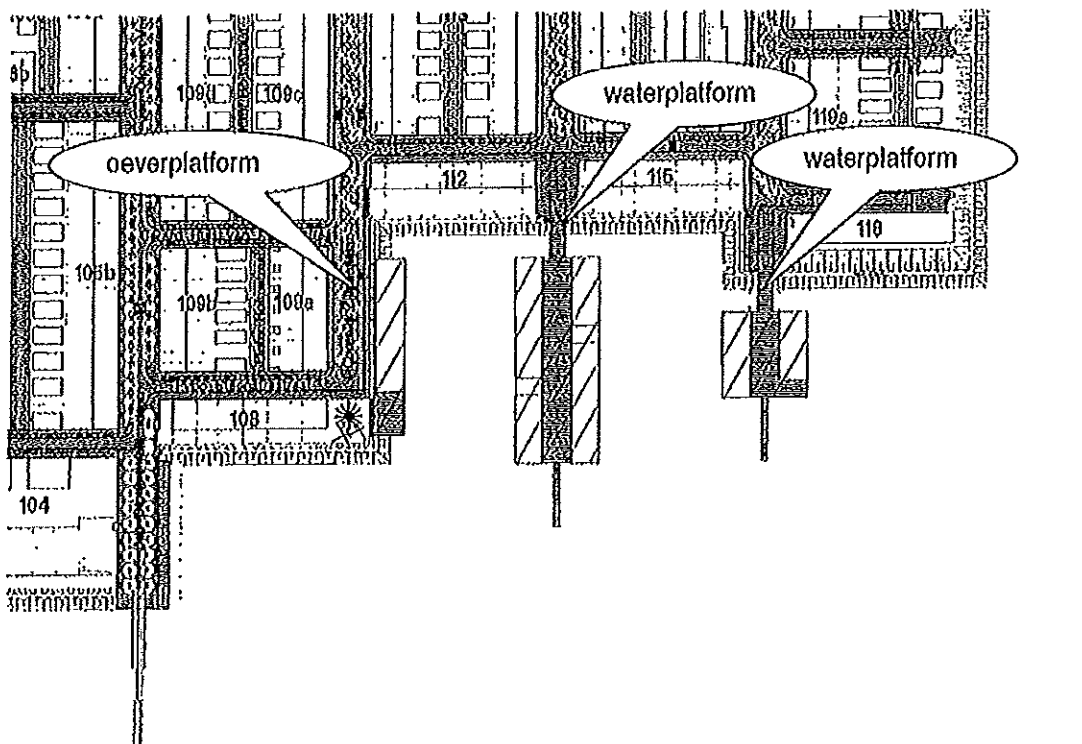
Inleiding

Op het Stelgerelland worden experimenten met verschillende vormen van wonen gebouwd. Zo worden er ook verschillende typologieën van wonen op, in en aan het water ontwikkeld. Dit varieert van het Sluishuis, een grootschalig appartementenblok dat uit het water oprijst, tot aan individuele drijvende woningen in de Waterbuurt. Het concept 'platformwoningen' is een derde vorm dat daar in schaal tussenin zit. Er worden aan de zuidzijde van het Stelgerelland 2 types platform voorgesteld: een oeverplatform en waterplatforms. Eengezinswoningen worden op een, hoog boven de oever opgetild platform gerealiseerd (oeverplatform) of, drijvend of op palen op platforms die in het open water liggen (de waterplatforms).

Het bijzondere van de locatie is het uitzicht en het directe contact met het water. Deze kwaliteiten dienen optimaal benut te worden.

In dit document staan de randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd ten behoeve van de ontwikkeling van de platforms.

In de tekening hieronder is het plangebied gearceerd aangegeven.



Figuur 2: plangebied

RANDVOORWAARDEN

1. Bestemmingsplan


De platformwoningen vallen binnen twee verschillende uitwerkingsplannen van het bestemmingsplan IJburg. Het oeverplatform valt binnen 'Uitwerking 4'¹. De waterplatforms behoren tot 'Uitwerking 12'². De plankaarten en tekst van de bestemmingsplannen zijn opgenomen in de bijlagen.

2. Programma

Het programma voor de ~~3 stelgers~~ is het realiseren van totaal ~~maximaal 60 woningen~~ waarvan ~~maximaal 48 woningen op de 2 waterplatforms~~

3. Parkeren

- parkeernorm: minimaal 1 parkeerplaats per woning
- parkeernorm bezoekers: 0.04 parkeerplaats per woning

Voor de waterplatforms geldt dat het bewonersparkeren binnen bestemmingsvlakken  gerealiseerd dient te worden. Bewoners parkeren op of in de platforms, ze komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning van het stadsdeel.

Voor het oeverplatform geldt dat er wel in de openbare ruimte geparkeerd dient te worden. Het gaat om 12 plaatsen, op straat. Op de waterkering kan niet omdat daar een openbaar doorgaand wandelpad ligt.

Het bezoekersparkeren vindt plaats op het 'vaste land' van het Stelgerelland. Er wordt rekening gehouden met 3 parkeerplaatsen.

1 'Bestemmingsplan IJburg eerste fase uitwerking 4', artikel 3: 'W1'.

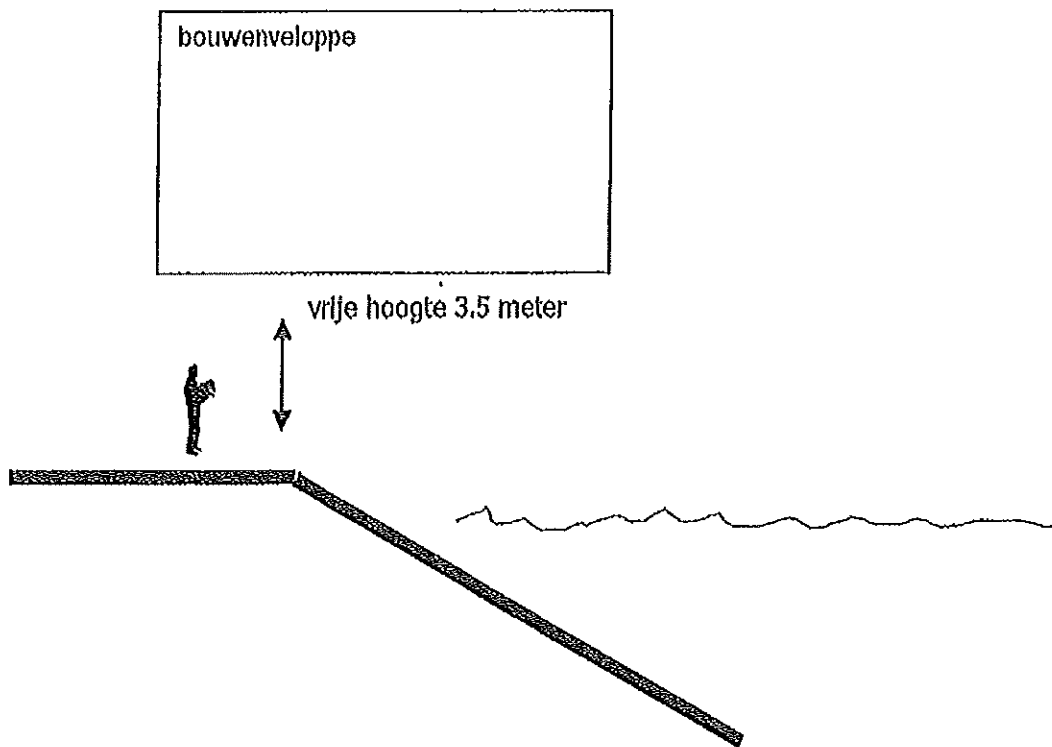
2 'Bestemmingsplan IJburg eerste fase uitwerking 12 en partiële herziening uitwerking 4', artikel 2.8: 'W8'.

4. Ruimtelijke randvoorwaarden

Oeverplatform

Het oeverplatform ligt in afwijking van de waterplatforms niet op het water maar aan het water. Eén zijde van het platform ligt aan de straat. Deze straat is ook de ontsluitingszijde. Er is geen verplichte rooilijn. Vanwege het onderhoud en beheer van de waterkering dienen de woningen los te blijven van de kering. Dat komt er op neer dat onder het oeverplatform minimaal 3.50 meter vrije ruimte aanwezig is. In het theoretische profiel van de waterkering mogen geen ruimtes gelegd worden die de sterkte van de kering aantasten. Verticale funderingselementen mogen wel in de kering steken. Van de vrije ruimte onder de woningen mag maximaal 1% bebouwd worden ten behoeve van constructies en opgangen ten behoeve van de bebouwing.

Aangezien de maalveldhoogte van de waterkering in de toekomst op 2.00 +NAP ligt zal de onderkant van het platform op minimaal 5.50 meter boven NAP moeten worden aangelegd.



Figuur 5: Doorsnede waterkering bij het oeverplatform

waterkering

Kabels en leidingen komen vanaf het Stelgerelland en moeten door de waterkering naar de platforms geleid te worden.

Zowel kabels en leidingen als brugconstructie hebben dus hun invloed op de sterkte van de waterkering. Hier dient een goede oplossing voor te worden gevonden. En geldt dat goedkeuring van Waternet, de beheerder van de waterkering, noodzakelijk is.

Als een constructie van de platformwoningen boven de waterkering wordt gebouwd, dan dient het thans aanwezige gras vervangen te worden door een andere erosiebestendige bekleding van het talud.

5. Andere eisen

Milieu

- Geen uitlopende en overige milieubelastende materialen
- Geen lozingen van vuil water in het oppervlaktewater

Verkeersklasse waterplatforms

Zowel brug als platform dienen gedimensioneerd te worden op verkeersklasse 30.

De platforms zijn toegankelijk voor de kleinere voertuigen van de nood- en hulp diensten. De grotere voertuigen als die van de brandweer kunnen op het land blijven, omdat de afstand tot het vaste land nooit meer is dan 180 meter.

Keur

Goedkeuring van Waternet is noodzakelijk voor alle bouwactiviteiten die liggen in een binnendijkse zone van 25 meter vanaf de kruinlijn en een buitendijkse zone van 50 meter gelegen vanaf de kruinlijn van de waterkering.

Maalveldhoogte

De waterkering heeft nu een maalveldhoogte van 1.80 meter boven NAP (kruinhoogte), maar zal waarschijnlijk in het jaar 2050 opgehoogd worden naar 2.00 meter boven NAP. In de ontwikkeling van de platformwoningen moet worden uitgegaan van de toekomstige maalveldhoogte.

6. Welstandscriteria

aansluiting op de openbare ruimte

- De platformen sluiten op een logische en terloopse manier aan op het maalveld van de Zuidbuurt.
- De platform is uitgeefbaar gebied en openbaar toegankelijk. Het openbaar toegankelijke karakter moet duidelijk blijken uit de inrichting van de 'openbare' ruimte, in het bijzonder bij het toegangsgebied:
- De verkavelingsrichting is orthogonaal en gelijk aan de verkavelingsrichting van de Zuidbuurt.
- De noordelijke rand van het bestemmingsvlak is een verplichte rooilijn.
- Het parkeren is inpandig dan wel ondergronds, uit het zicht vanaf de openbare ruimte.

architectuur

- De woningblokken dienen in massa geleed te zijn. Dit hoeft niet persé op de schaal van de woning. Opgave is met een onderbouwd voorstel te komen over ordening en grootte van bouwvolumes.

kleur en materiaal

- Er dient een stedenbouwkundig architectonisch idee gemaakt te zijn betreffende kleur- en materiaalgebruik. Els is dat rust en eenheid in beeld ontstaat vanwege de aansluiting op de natuurlijke omgeving en als contrast met de kakofonie van de zelfbouw in de Zuidbuurt.

dRO, 05 10 06

Bijlage 5

Brief van de heer
Ooms.

van 24 maart 2009 aan projectontwikkelaar De Peylet/

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 652 9668
Fax 020 652 9870
www.ljburg.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam Projectbureau IJburg

Retouradres: IJburg, Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

De heer
De Poyler Projektontwikkeling bv
Postbus 15
1633 ZG AVENHORN

Datum 24 maart 2009
Ons kenmerk 09-060
Behandeld door
Doorkiesnummer 020 652 . .
Faxnummer 020 652
E-mail .ga.amsterdam.nl / @pmb.nl

Bijlage -
Onderwerp Uw brief van 11 en 24 februari 2009 inzake 'Platformwoningen Stelgerellaand - IJburg'

Geachte heer,

Hiermee reageer ik op uw brief van 11 februari jl. aan [naam], projectdirecteur projectbureau IJburg en uw brief van 24 februari jl. aan wethouder [naam] inzake de platformwoningen Stelgerellaand op IJburg.

In uw brief geeft u aan dat het programma waarop uw grondbod destijds is gebaseerd in de huidige tijd niet voldoet en dat u uw grondbod en het programma van uw aanbesteding van 18 maart 2007 niet langer gestand doet. U verwacht dat door het slechter wordende financiële klimaat het hogere marktsegment, uw doelgroep, de komende periode volledig zal slagneren en draagt daarvoor oplossingsrichtingen aan die ertoe zullen leiden dat er ten aanzien van het programma een schaalverkleining te zien is, in de vorm van starten met alleen het kleinere drijvende platform, gestapelde woningbouw en woningen met een kleinere woonoppervlak. U wenst hierover met de gemeente in overleg te treden.

Op uw verzoek om het programma aan te passen kan ik helaas niet ingaan. Zoals u weet heeft Projectbureau IJburg voor de ontwikkeling en realisatie van het onderhavige project een selectieprocedure uitgeschreven. De reden waarom uw bedrijf is geselecteerd heeft alles te maken met het bijzondere karakter van het plan welk in het kader van de selectieprocedure is ingediend. De daarin opgenomen woningen onderscheidden zich door hun on-Amstordama grootte en juist deze bijzonderheid vormde, naast de grote verscheidenheid in woningtypen en het grondbod, de basis voor de uiteindelijke selectie. Het achteraf op dit punt wijzigen van het programma is simpelweg niet mogelijk, niet alleen omdat de hele selectieprocedure daardoor zinloos wordt, immers de kwaliteiten op basis waarop er is geselecteerd vindt men niet terug in het uiteindelijke programma, hetgeen als willekeurig kan worden beschouwd, maar het kan tevens aanleiding zijn voor een geschil met één of meerdere marktspelers die bij de selectie buiten de boot zijn gevallen juist vanwege de geringere grootte van hun woningen.

Het Projectbureau IJburg is bereikbaar per metro, sneltrein (lijn 51) en tram (lijn 7 en 10), halte Weesperplein

Uit uw brief van 11 februari jl. moet ik constateren dat u zich niet langer wenst te houden aan het bod op basis waarvan u toentertijd bent geselecteerd. Dit heeft tot gevolg dat er geen basis meer bestaat voor de totstandkoming van de bouwvelopovereenkomst omdat de door u toegezegde uitgangspunten voor de overeenkomst niet worden nagekomen. Juridisch gezien bent u daarmee in gebreke in de nakoming van uw verplichtingen, in de zin van artikel 7 van het Juridisch protocol welk in het kader van de selectieprocedure op u van toepassing is verklaard.

De gemeente kan nu twee dingen doen:

- a) óf u aan uw bod houden en olsen dat u alsnog meewerkt aan de totstandkoming van de bouwvelopovereenkomst op basis van dat bod,
- b) óf de samenwerking per direct verbreken, met vervallenvoorklaring van uw voorkeursrecht.

Ik denk dat u het met me eens bent dat optie a) niet realistisch is en niet in het belang is van partijen. Er wordt daarom uitgegaan van optie b), waarbij wij direct de samenwerking met u beëindigen en uw voorkeursrecht tot ontwikkeling en realisatie van de (oever)platformwoningen in de Zeeburgerbaal komt te vervallen. In dat kader wil ik voor uw informatie nog eraan toevoegen dat de gemeente bij de ontwikkeling van de platforms heeft ingezet op een hoogwaardige en bijzondere ontwikkeling. Dit ambitieniveau wil de gemeente vasthouden. Om die reden wordt de ontwikkeling van de drie platforms in de Zeeburgerbaal getemporeerd tot betere tijden zich voordoen. Dit laat onverlet dat, mocht een andere partij dan de uwo zich bij de gemeente melden om de platformwoningen te ontwikkelen, de gemeente vrij is hen dit te gunnen.

Op grond van artikel 7 Juridisch Protocol kunt u nog aanspraak maken op overleg binnen drie weken na dagtekening van deze brief. Hoewel dit overleg naar mijn mening weinig zin heeft, gezien de hierboven genoemde opties, wil ik u niettemin in de gelegenheid stellen om over de ontstane situatie met de gemeente van gedachte te wisselen. Zou u mij binnen de gestelde termijn hierover willen berichten?

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u contact opnemen met projectmanager IJburg
1^o fase. U kunt hem bereiken op 020 666

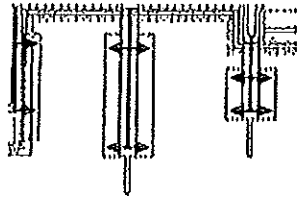
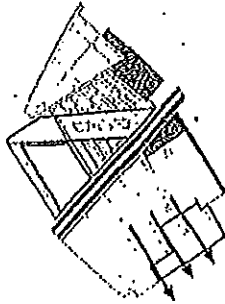
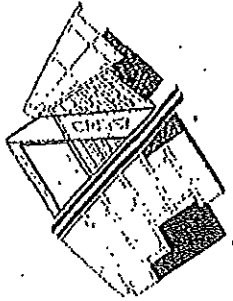
Hooftachtend,

Bijlage 6

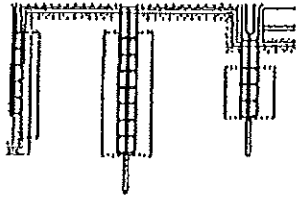
Bijlage 6 Stedebouwkundig deelplan. Maximale aantallen woningen op platforms.

Bijlage 6

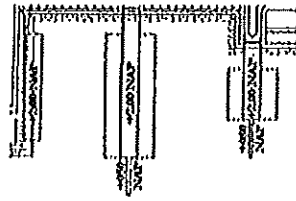
Voedopige Programma van Eisen Platforms



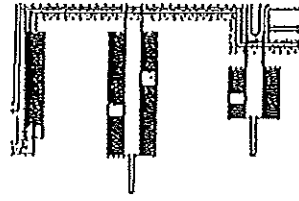
Aanvoerboring



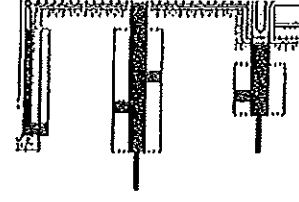
Kabels en leiding



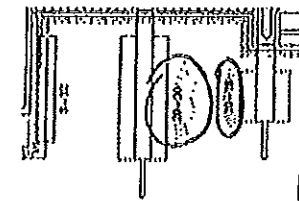
Bovenkant dek/ omheg



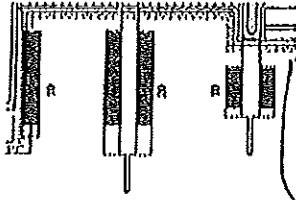
Beboring (5-10/soortsoort)



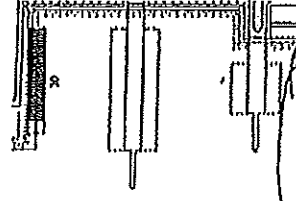
Openbare ruimte



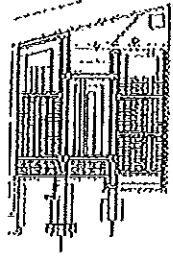
Vormaat 1 (40)
(Beboringen 5, 7, 2m)



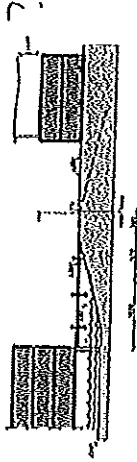
Vormaat 1 (40)



Vormaat 2 (40)



Profiel 1

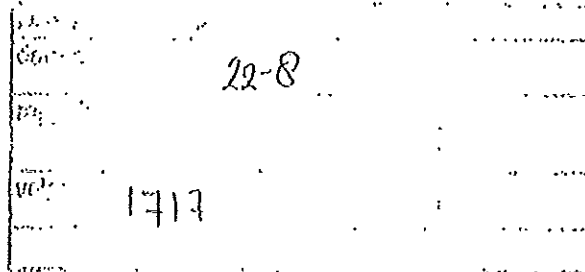


Profiel 2



De Gemeenteraad van Amsterdam
 p/a de directeur van de Dienst
 Ruimtelijke Ordening
 Postbus 2768, 1000 CT
 AMSTERDAM

Tevens per fax: 020 265 1684



Datum: 21 augustus 2013

Betreft: Zonwijze ontwerp bestemmingsplan IJburg 1^o fase Centrale stad
 NL.IMRO.0303.M1102BFCST-OW01

Gechte Gemeenteraad,

In deze brief geven wij onze zonwijze over het ontwerpbestemmingsplan IJburg 1^o fase CS (Centrale Stad) (hierna: het ontwerp). Deze zonwijze heeft betrekking op de bebouwing van de Zeeburgerbaai. Wij vinden bezwaar tegen het bebouwen van onze leefomgeving, de Zeeburgerbaai. In het bijzonder is ons bezwaar gericht tegen de bouwplannen van de firma De Poyler/Coms.

Na het bestuderen van de inhoud van het ontwerp delen wij graag de onderstaande argumenten mee, die ten grondslag liggen aan ons bezwaar;

1- Achteruitgang waarde woning

Uit een brief van wethouder M. van Praag aan de Raadscommissie dd. 20 december 2012 en uit de bewonersbijeenkomst dd. 31 januari 2013, blijkt dat de Gemeente Amsterdam en de De Poyler een concept akkoord hebben bereikt over verkoop van grond en ontwikkeling van halve platformen voor een bedrag van 1,8 miljoen euro. De Poyler biedt woningen van met afgekoekte erfpacht van 50.000 euro. Wij betalen méér dan het dubbele aan erfpacht voor onze woning. De gemeente is hierdoor verantwoordelijk voor oneerlijke concurrentie en rechtsongelijkheid. In de grondprijsbrief 2012 artikel 4.6 schrijft de gemeente dat uitgangspunt is dat wonen op de wal gelijk dient te worden behandeld als wonen op het water. Het zo sterk laten zakken van de erfpacht binnen 1 buurt heeft als gevaar dat de omliggende huizen in de nabije buurt in de toekomst niet meer te verkopen zijn.

Verder zal door de bebouwing van de Zeeburgerbaai ons uitzicht worden beperkt en het woonklimaat verminderen, door toegenomen drukte en verkeer. Dit leidt tot een waardevermindering van onze woning en dat van de omliggende woningen die grenzen aan de Zeeburgerbaai. Heeft de Gemeente zich gerealiseerd dat door OZB optrengst van de bestaande woningen significant minder zal worden?

2. Aantal Platformen: onhorzopelijke aantasting leefbaarheid van onze woonomgeving

In 2007 werd projectontwikkelaar Omsa geselecteerd als resultaat van een openbare aanbesteding voor het bouwen van platformen in de Zeeburgerbaai. Uit de randvoorwaarden (programma van eisen) dat de gemeente hiervoor heeft opgesteld blijkt dat het gaat om een programma van 3 stiegers, waarop maximaal 60 woningen zullen gerealiseerd, waarvan "maximaal 46 woningen op de 2 waterplatforms" (zie pag. 3 Randvoorwaarden, 'Programma'). Naast deze randvoorwaarden zijn er geen aanvullende randvoorwaarden opgesteld door de gemeente Amsterdam.

Althoewel wij de beslissing van de gemeente te wijten is om van het oorspronkelijke bestemmingsplan af te wijken en het zogenaamde 'osyplatform' (bestemming VI, zie § 4.3.2 van het ontwerp) niet door te voeren, is het een heel slecht idee om in plaats van maximaal 60 woningen verspreid over 3 platformen maximaal 60 woningen op 2 platformen toe te staan. Men kan niet stellen dat de huidige ontwikkeling bij aankoop van onze kavel konbaar was en reeds voorzien. Hierbij onze toelichting.

Althoewel de afmeting van de platformen gelijk blijft, is de 'aanpassing' van 60 woningen op 3 stiegers naar resp. 46 en 14 woningen op twee waterplatforms een grote verandering die niet was voorzien. In de stukken die eerder over de platformen verschenen was sprake van grote, luxeuzs woningen op de platformen. Wij maken bezwaar tegen de wijze waarop met name het middenplatform nu lijkt te worden 'volgemaakt' met flats, wat een luttel contrast vormt met het karakter van de buurt.

Verder merken we op dat het volbouwen van de platformen bovendien in strijd is met de doelstelling van de gemeente om voor de financiële economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan naar de gehele planperiode van 10 jaar te kijken. (§ 4.4.1) De vastgelopen woningmarkt kan geen reden zijn om de platformwoningen 'in de uitverkoop' te gooien met als onhorzopelijk resultaat een kolos aan woningen, die goedkoper zijn en dus makkelijker zouden kunnen worden verkocht in een normale markt, waar luxewoningen oorspronkelijk het doel waren. Een dergelijke 'uitverkoop' doet de buurt onomkeerbare schade, waaronder afbraak aan het karakter van de buurt, de leefbaarheid van de buurt, en de waarde van de omliggende woningen. Bovendien merken wij op dat de extra 2 en 12 woningen op de platformen de grote woningbehoefte waarover de gemeente spreekt niet zal oplossen. Van een dergelijke behoefte is geen sprake. In de best op

Stelgoreiland-noord zijn genoeg waterwoningen te koop en ook overaligt het aanbod van gewone huizen op Stelgoreiland de vraag ruimschoots.

De "on-Amsterdamsse grootte" van de platformwoningen was ook de reden waarom Ooms in 2007 werd geselecteerd om de baai te ontwikkelen; bovendien was dit de reden waarom een voorstel van Ooms tot aanpassing van de ontwikkelplannen in 2009 door Projectbureau IJburg werd afgewezen: "Het achteraf op dit punt wijzigen van het programma is simpelweg niet mogelijk, niet alleen omdat de hele selectieprocedure daardoor zinloos wordt -- immers de kwaliteiten op basis waarop er is geselecteerd vindt men niet terug in het uiteindelijke programma, hetgeen als willekeur kan worden beschouwd - maar het kan tevens aanleiding zijn voor een geschil met één of meerdere marktpartijen die bij de selectie buiten de boot zijn gevallen juist vanwege de geringere grootte van hun woningen." (zie de brief van de heer Roovers van 24 maart 2009 aan projectontwikkelaar De Pijper/Ooms)

Ook past deze aanpassing niet binnen de randvoorwaarden. Het Randvoorwaardendocument stelt uitdrukkelijk een maximum van 40 woningen op 2 platforms.

3- Het bestemmingsplan past niet bij het huidige Stelgoreiland

Het ontwerp bestemmingsplan lijkt haaks te staan op de ontwikkeling die Stelgoreiland de laatste 10 jaar heeft doorgemaakt. Het ontwerp is mede gebaseerd op het Stedenbouwkundig Plan Stelgoreiland uit september 2000 en er is sindsdien veel veranderd. De afgelopen dertien jaar heeft Stelgoreiland zich ontwikkeld tot een kinderrijk eiland waarbij de Zeeburgerbaai is gaan dienen als belangrijke natuur- en recreatiegebied.

De Zeeburgerbaai heeft een maatschappelijke functie: het is een ontmoetingsplek voor bewoners en hun kinderen en heeft daarnaast een sterk recreatieve functie gekregen. In de zomer wordt er volop gezwommen, gezeld en kano gevaard. In de winter wordt er volop gechaatst. Uit de praktijk blijkt zelfs dat mensen van helide en verre kernen (kinnestad, omliggende dorpen) om van dit unieke stukje natuur- en recreatiegebied gebruik te kunnen maken.

In de brief aan de Raadcommissie stelt Maarten van Poelgeest dat de ontwikkeling van de platformwoningen kan worden gezien als "een unieke kans om een bijzonder water-gerelateerd project te realiseren op IJburg." Dit komt bij ons over als een "prettige project" voor de Gemeente Amsterdam. Meer dan dat er daadwerkelijk met bewonersbelangen en maatschappelijke belangen rekening wordt gehouden. Bovendien heeft de ontwikkeling van waterwoningen op Stelgoreiland Noord laten zien hoe gemakkelijk een dergelijk project kan mislukken.

4. Moynlows impact op het milieu; de flora en fauna van de Zeeburgerbaai

Aangezien het om platforme gaat van aanzienlijke afmetingen zijn wij van mening dat de platforme onbetwistbaar invloed hebben op de directe omgeving. De zijkant van Stolgerstrand zal met deze plannen drastisch van karakter veranderen en de bestaande situatie van Stolgerstrand als "groen strand" zal grotendeels teniet gaan.

In juni 2012 is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan een natuurtoets uitgevoerd. Uit deze natuurtoets zou blijken dat het plangebied zich op geruime afstand van het Natura 2000-gebied bevindt en dat het voorgestelde bestemmingsplan de bouw- en funktiemogelijkheden uit het moederplan overeenstemt en het ontwerpbestemmingsplan dus geen gevolgen heeft voor het Natura 2000-gebied en de beschermde flora- en faunasoorten. (§ 14.2 en 14.3 van het ontwerp)

Tegen deze mening maken wij bezwaar;

- Ten eerste betreft deze Natuurtoets een Quickscan. Dit betekent dat het onderzoek niet diepgaand is geweest en, zoals uit het onderzoek zelf blijkt, niet specifiek ingaat op de mogelijke problematiek in de baai.
- Ten tweede heeft de quickscan tot doel gehad om "de status van het gebied te inventariseren en om vast te stellen welke beschermde plant- en diersoorten voorkomen en welke soorten kunnen worden verwacht. In dit onderzoek is dus nagegaan of vanuit de Flora- en faunawet consequenties zijn voor het bestemmingsplan en met welke soorten er rekening moet worden gehouden bij toekomstige ruimtelijke ingrepen." (Pag. 3, Samenvatting; zie ook: pag. 4, Inleiding, Het project). Er is dus niet gekeken naar wat de gevolgen zijn van de bestaande plannen voor de flora en fauna in een specifiek gebied. Wij willen dan ook graag dat de gemeente zich eerst blijft over nader onderzoek naar de gevolgen alvorens een bestemmingsplan te beoordelen.
- Ten derde is de quickscan uitgevoerd in juni 2012. Tegen de tijd dat bouwwerkzaamheden in de Zeeburgerbaai van start kunnen gaan, kan een geheel anders beeld zijn ontstaan, die een nieuwe toets noodzakelijk maakt.

Om deze redenen zijn de conclusies van de gemeente in § 14.2 en 14.3 onjuist. Of het bestemmingsplan gevolgen heeft voor het Natura 2000-gebied en de beschermde flora en faunasoorten in de baai is afhankelijk van de resultaten van een gericht natuuronderzoek naar de gevolgen van de voorgestelde bouwvorm. Deze gevolgen zijn niet bekend bij de gemeente, dus kan ook niet geconcludeerd worden dat de activiteiten in de baai geen gevolgen heeft voor welkewalig of flora en fauna in de Zeeburgerbaai. Zo kan het dichtsluiten en vervolgens periodiek baggeren de voorplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen van fauna ernstig verstoren.

De natuurtoets (Quilokusan) waarnaar wordt verwezen in het ontwerp, is onvoldoende gedetailleerd en heeft bovendien geen betrekking op de concrete plannen. Voordat de gemeentelijke toestemming geeft voor bouwen in de Zeeburgerbaai dient eerst een onderzoek te worden verricht naar de gevolgen van deze specifieke vorm van bebouwing voor het natuurgebied, de flora en fauna en de waterkwaliteit bij verschillende golftijden en windomstandigheden.

Een specifieke natuurtoets naar de gevolgen van de plannen voor de flora en fauna in de Zeeburgerbaai is om de volgende redenen noodzakelijk:

- Inzicht in de specifieke gevolgen van de door Ooms voorgestelde vorm van bouwen (slip aangroei, gevolgen van baggeren op de omgeving)
- Toetsing van de gevolgen van een lage doorstroombuogte voor het omliggende milieu; de waterkwaliteit wordt mogelijk beïnvloed als de doorstroombuogte onder het platform minder is dan 80 cm. Toetsing hiervan zal volgens het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente aan de orde komen in de natuurtoets die de gemeente in het kader van het bestemmingsplan zal uitvoeren. Echter, uit het ontwerp blijkt varend genoeg dat de gemeente geen nadere natuurtoets zal hoeven uitvoeren. Toetsing van de gevolgen van een lage doorstroombuogte voor het omliggende milieu is volgens de gemeente echter van groot belang, omdat, volgens gegevens van het Ontwikkelingsbedrijf, onder de platformen een gemiddelde waterhoogte van 0,85 m tot 0,86 m zal zijn (afhankelijk van zomer- of winterpeil). Als de gemeente uitgaat van de gegevens van Ooms en niet zelf nader onderzoek instelt, zal er dus al een probleem kunnen ontstaan voor de omliggende waterkwaliteit bij een dichtheids van maar dan 15 cm, immers, dan zal de doorstroombuogte minder dan 80 cm kunnen bedragen! Wij wijzen er in dit verband op dat, mede onder invloed van wind, de waterhoogte een veel grotere variatie kent dan de door het Ontwikkelingsbedrijf aangehouden waarden. Wij verzoeken de gemeente dan ook een eigen onderzoek te (laten) verrichten naar de waterhoogte en daarbij niet te veel of te geen op gemiddelden.
- Een gerichte en specifieke natuurtoets voor de Zeeburgerbaai is van groot belang, met name door de nabijheid van het Natura 2000-gebied en het feit dat het pinguinbleed van het ontwerp daarin gelegen is in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), dan wel hier dicht aan grenst; voor de aanleg van massalove, experimentele platformen wordt verwezen naar een oud bestemmingsplan en een Quilokusan die niet ingaan op de gevolgen van het bouwen van platformen in de baai.
- Wat betreft indicaties over het dichtheids en de mogelijkheid van verkleving van het platform aan de bodem baseert de gemeente zich op informatie die door Ooms is aangedragen. De informatie komt weliswaar van een onafhankelijk adviesburo, echter Ooms was hierin opdrachtgever en de gemeente was niet betrokken bij de selectie van het adviesburo.

3. Omte druk openbare ruimte

In § 2.2.2.1 meldt de gemeente dat op Stelgeralland twee parken liggen, het Proestlandpark en het Stelgerpark. Dit laatste 'park' is echter niet meer dan een verwaarloosd stukje gras, dat aan de zuidkant is ingeparkt door een, oerit tijdloos, landdelo permanento verblodlageweg met de Iburglaan, en aan de westkant door uitbreiding van de Montemorlschool. Behalvo het schoolplein hebben de kinderen van de Zuidbuurt van het Stelgeralland duo geen gelegenheid om vrijelijk buiten te spelen. Een natuurlijke omgeving voor recreatie zou bovendien geheel ontbroken als de baai wordt volgebouwd. Het openhouden van de kade aan de Cornelis Zillesonlaan is een positieve ontwikkeling, maar zal, julet door het ontbroken van een recreatieve, natuurlijke omgeving elders op het eiland, onvoldoende zjn om in de behoefte van de bewoners en bezoekers elders vanuit de stad te voldoen. Door de dichte bebouwing van de zuidbuurt is er ook geen ander alternatief dan de baai voorhouden. De belangrijke maatschappelijke functie die de Zeeburgerbaai heeft verworven wordt door de gemeente erkend maar zal op deze wijze onvoldoende voor de stad worden behouden.

Wij herhalen de conclusie van de gemeente in § 15.2 dat de verkeersdruk in 2016 en 2022 niet of nauwelijke zal toenemen er geen knelpunten zullen ontstaan. Het is ons overigens volstegeon onduidelijk op welke gronden de gemeente meent betrouwbare voorspellingen te kunnen doen over de situatie in 2022. Voor wat betreft de huidige situatie merken wij het volgende op. De verkeersdruk 'e oomonds op de Iburglaan is reeds groot; hier zijn tijdens opsluur aan de orde van de dag. Ook ontstaan er files bij het verlaten van het Stelgeralland; de tweede uitvalsweg van het eiland maakt hiervoor geen verschil. Deze druk zal slechts toenemen bij het bouwen van 60 woningen op het eiland, zonder dat er een reonijk oplossing is voor het fileprobleem. Ook zal de druk op parkeerplaatsen toenemen, vooral in de Willem Barlowlaan en de James Bradleystraat, nu het nieldemptiform sterker belast zal worden. Het feit dat bewoners van de platformwoningen verplicht een eigen parkeerplaats hebben maakt dat niet anders. De praktijk wijst immers uit dat gezinnen veelal twee auto's hebben.

Verder voorzien wij dat met de uitvoering van het bestemmingsplan de drukte op het water en aan wal significant zal toenemen. De geluidsoverlast die zal ontstaan als 60 huishoudens gaan leven op het water en hun auto op de stelgers zullen parkeren is significant groot. Geluid draagt ver over water. Door het bouwen van 60 extra woningen op het water zal een groter beroep worden gedaan op de openbare voorzieningen, zoals afvalinzameling, toegangewegen, scholen, etc. De huidige onderzoeken (de geluidskosten), die in het belang van dit ontwerp bestemmingsplan zijn uitgevoerd, schieten naar onze mening te kort. Deze onderzoeken hebben alleen de huidige situatie onderzocht en niet gekoken naar de gevolgen van de uitvoering van het ontwerp bestemmingsplan. Wij willen graag dat de gemeente deze onderzoeken zorgvuldig uitvoert, alvorens het huidige bestemmingsplan te accorderen.

8. Bouwverkeer

Bij de realisatie van onze woning hebben we er voor moeten zorgen dat de woning binnen een bepaalde termijn werd gerealistiseerd. Dat heeft ons tijd en geld gekost. De gemeente vond het belangrijk dat de buurt na een bepaalde datum niet werd belast met bouwverkeer en bouwverlaat en de wegen niet werden aangestaat door zwaar bouwverkeer. Het is niet terecht dat de regels nu zwaarig worden veranderd dat anderen dat wel mogen.

Conclusie

Wij verzoeken u, om bovenstaande redenen, dringend af te zien van de bouwplannen voor de Zeeburgerbaai. Het realiseren van die plannen is onnodig en in meerdere opzichten belastend voor de huidige bewoners. De gevolgen voor de natuur zijn niet goed onderzocht en het is veel beter om de Zeeburgerbaai met rust te laten. Het ontwerp bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, mede gelet op het feit dat alternatieve woningen (vooral waterwoningen) nultalig voertuigen zijn. Wij als bewoners pleiten er voor om de huidige situatie met een onbebouwde, recreatieve Zeeburgerbaai, te continueren en een permanente status te verlenen.

In het licht van de negatieve gevolgen voor de waarde van onze woning, zijn wij bereid om met de gemeente in overleg te treden over een alternatief voor de (overigens zeer beperkte) doerving van inkomsten voor de gemeente. Daarbij kan worden gedacht aan het uitgeven van enkele nieuwe kavels in het onbebouwd gebied van de James Bradstreetstraat en/of een aanpassing van de erfpachtovereenkomst.

Hoogachtend,

De Gemeenteraad van Amsterdam
p/a de directeur van de Dienst
Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758, 1000 CT
AMSTERDAM

Datum:	23-8
Vol:	1324

Datum: 20 augustus 2013

**Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan IJburg 1^e fase Centrale Stad
NL.IMRO.0363.M1102BPGST-OW01**

Geachte Gemeenteraad,

Als bewoners (gezin/kinderen) van Stelgereland dienen wij hierbij een zienswijze in over het ontwerp bestemmingsplan IJburg 1^e fase Centrale Stad (NL.IMRO.0363.M1102BPGST-OW01).

Hiermee maken wij bezwaar tegen het volbouwen van onze directe woon- en leefomgeving; de Zeeburgerbaal. In het bijzonder is ons bezwaar gericht tegen de bouwplannen van de firma De Peyler/ Ooms (De Peyler).

Na het bestuderen van de inhoud van het ontwerp delen wij graag de onderstaande argumenten mede, die ten grondslag liggen aan ons bezwaar;

1. Grote druk op openbare ruimte
2. (negatieve) impact op het milieu/flora en fauna van Zeeburgerbaal
3. Aantasting van onze leefbaarheid en van omgeving
4. Waardevermindering van woning

Ad 1. Grote druk op openbare ruimte

Uit een brief van wethouder M. van Poelgeest aan de Raadscommissie dd 20 december 2012 en uit de bewonersblijeenkomst dd 31 januari 2013, blijkt dat de Gemeente Amsterdam en de De Peijler/Ooms een concept akkoord hebben bereikt over verkoop van grond en ontwikkeling van beide platforms voor een bedrag van 1.8 miljoen euro. De Peijler/Ooms biedt woningen aan met afgekochte erfpacht van 50.000 euro. Wij betalen meer dan het dubbele aan erfpacht voor onze woning! De gemeente is hierdoor verantwoordelijk voor oneerlijke concurrentie en rechtsongelijkheid. In de grondprijzbrief 2012 artikel 4.6 schrijft de gemeente dat uitgangspunt is dat wonen op de wal gelijk dient te worden behandeld als wonen op het water. Het zo sterk laten zakken van de erfpacht binnen 1 buurt heeft als gevolg dat de omliggende huizen in de nabije buurt in de toekomst niet meer te verkopen zijn.

Ad 2. (negatieve) Impact op het milieu/flora en fauna Zeeburgerbaal

Wij zijn van mening dat de zuiddkant van het Stelgerelland met deze plannen drastisch van karakter zal veranderen en de bestaande situatie van het Stelgerelland als "groen eiland" grotendeels teniet zal gaan.

Er is ten behoeve van het ontwerp weliswaar een Natuurtoets uitgevoerd, maar dit betreft een Quickscan". Dit betekent dat het onderzoek niet diepgaand is geweest en, zoals uit het onderzoek zelf blijkt, niet specifiek ingaat op de mogelijke problematiek in de baal. Daarnaast heeft deze quickscan tot doel gehad om "de status van het gebied te inventariseren en om vast te stellen welke beschermde plant- en diersoorten voorkomen en welke soorten kunnen worden verwacht." In dit onderzoek is dus nagegaan of vanuit de Flora- en faunawet consequenties zijn voor het bestemmingsplan en met welke soorten er rekening moet worden gehouden bij toekomstige ruimtelijke ingrepen." (Pag. 3, Samenvatting; zie ook: pag. 4, Inleiding, Het project) Er is dus niet gekeken naar wat de gevolgen zijn van de bestaande plannen voor de flora en fauna in een specifiek gebied. Wij willen dan ook graag dat de gemeente zich eerst buigt over nader onderzoek naar de gevolgen alvorens een bestemmingsplan te accorderen.

Ad 3. Aantasting van onze leefbaarheid en van omgeving

Wij zijn van mening dat het ontwerp bestemmingsplan een onherroepelijke aantasting van de leefbaarheid op en rond de Zeeburgerbaal betekent. Bij de uitvoering ervan zal het natuurlijke karakter van de baal onherroepelijk verloren gaan en een uniek recreatiegebied zal daarmee verdwijnen!

Alhoewel we de beslissing van de gemeente toejuichen om van het eerdere bestemmingsplan af te wijken en het zogenoemde 'oeverplatform' (bestemming WI, zie § 4.3.2 van het ontwerp) niet door te voeren, maken we bezwaar tegen de ogenschijnlijke consequentie hiervan, namelijk een overheveling van maximaal 60 woningen verdeeld over 3 platforms naar maximaal 60 woningen op 2 platforms.

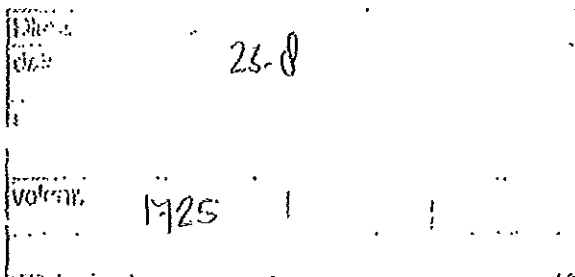
Men kan niet stellen dat de huidige ontwikkeling kenbaar was en reeds voorzien. Wij menen dat we destijds verkeerd zijn voorgelicht. Toen we ons huis aankochten werd ons door de gemeente verteld dat het bestemmingsplan voorzag in enkele drijvende watervilla's, niet in een platform massaal volgebouwd met huizen. Ook maken zij bezwaar tegen de wijze waarop met name het midden-platform nu lijkt te worden 'volgestouwd' met huizen/flats, wat een lelijk contrast vormt met het karakter van de buurt. Dit is volgens ons in strijd is met de doelstelling van de gemeente om voor de financieel economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan naar de gehele planperiode van 10 jaar te kijken. (§ 4.4.1) De vastgelopen woningmarkt kan geen reden zijn om de platformwoningen 'in de uitverkoop' te gooien met als onherroepelijk resultaat een kolos aan woningen, die goedkoper zijn en dus makkelijker zouden kunnen worden verkocht in een moeilijke markt, waar luxewoningen oorspronkelijk het doel waren. Een dergelijke 'uitverkoop' doet onze buurt onomkeerbare schade aan. Wij vrezen voor afbreuk aan het karakter van de buurt, de leefbaarheid van de buurt, én de waarde van onze woning.

Ad 4. Waardevermindering woning

Uit een brief van wethouder M. van Poelgeest aan de Raadscommissie dd 20 december 2012 en uit de bewonersbijeenkomst dd 31 januari 2013, blijkt dat de Gemeente Amsterdam en de De Peljler/Ooms een concept akkoord hebben bereikt over verkoop van grond en ontwikkeling van beide platforms voor een bedrag van 1.8 miljoen euro. De Peljler/Ooms biedt woningen aan met afgekochte erfpacht van 50.000 euro. Wij betalen meer dan het dubbele aan erfpacht voor onze woning! De gemeente is hierdoor verantwoordelijk voor oneerlijke concurrentie en rechtsongelijkheid. In de grondprijsbrief 2012 artikel 4.6 schrijft de gemeente dat uitgangspunt is dat wonen op de wal gelijk dient te worden behandeld als wonen op het water. Het zo sterk laten zakken van de erfpacht binnen 1 buurt heeft als gevaar dat de omringende hulzen in de nabije buurt in de toekomst niet meer te verkopen zijn.

In afwachting van uw reactie.

De Gemeenteraad van Amsterdam
p/a de directeur van de Dienst
Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758, 1000 CT
AMSTERDAM



Datum: 18 augustus 2013

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad)

Geachte Gemeenteraad,

Als eigenaar en bewoner van de woning James Bradleysteeg e Amsterdam, gelegen in de directe nabij van onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase CS dien ik een zienswijze in over het betreffende ontwerpbestemmingsplan IJburg 1^o fase CS (Centrale Stad) (hierna: het ontwerp).

Hierbij maak ik gebruik van het recht om een aanvullende zienswijze in te dienen, zoals is bepaald door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 9 december 2009, AB 2010/56 en ABRvS 24 augustus 2011, BR 2011/192). In deze aanvulling zal ik met nadere argumenten komen.

De kern van mijn bezwaar is gericht op het bouwen van de specials, de bebouwing op de platforms in het water, en in het bijzonder op het besluit van de gemeente om van één van de specials af te zien, de oeverbebouwing aan de Cornelis Zillesenlaan, en de woningen te verdelen over de resterende twee platforms.

Daarnaast is mijn bezwaar gericht tegen het volbouwen van het water dat wel als de Zeeburgerbaai wordt aangeduid.

Hieronder vindt u de argumenten.

1. Het financieel-economisch belang van de zittende eigenaar.

De intensivering van het bouwprogramma op de platforms leidt tot een veel groter, massaal bouwblok. In het bijzonder geldt dit voor het bouwblok in het verlengde van de William Barlowlaan. Dit massale bouwblok heeft onmiskenbaar invloed op de beleving van de woningen in de directe nabijheid. Bij de aanschaf van de kavels/woning was er wel reeds sprake van woningen op een steiger in het water, echter zeker niet van het intensieve bouwprogramma volgens het Ontwerp.

Uit de randvoorwaarden (programma van eisen) dat de gemeente voor de aanbesteding in 2007 heeft opgesteld blijkt dat het gaat om een programma van 3 steigers, waarop maximaal 60 woningen zullen worden gerealiseerd, waarvan "maximaal 48 woningen op de 2 waterplatforms".

(zie pag. 3 Randvoorwaarden, 'Programma'. De 'aanpassing' naar 60 woningen op twee waterplatforms is een grote verandering die niet voorzien was en heeft significante gevolgen voor de omgeving.

2. Het experimentele karakter van de specials

Het bouwen van de platformwoningen is door de gemeente tijdens voorlichtingen aangegeven als zeer gewenst vanwege het experimentele karakter, passend bij de bijzondere aanleg van het Steigereiland. Nationaal en internationaal trekt dit experimentele karakter de aandacht. Volgens de toelichting op het Ontwerp wordt het experimentele karakter nader aangeduid als 'Het bouwen van woningen op een platform is een uniek concept waarbij de waterrelatie onmiskenbaar is'. Op de eerste plaats is het concept niet uniek, zie het complex Aquamarijn te Weesp. Op de tweede plaats wordt aan dit unieke concept afbreuk gedaan door het intensiveren van het bouwprogramma op het platform. Uit een toelichting van de gemeente op een voorlichtingsavond aan omwonenden is aangegeven dat het programma is geïntensiveerd om de realisatie financieel-economisch haalbaar te maken voor de ontwikkelaar. Woningen midden in de bouwblokken gelegen zullen weinig merken van deze 'onmiskenbare waterrelatie'. Aan de voorzijde kijken zij uit op de tegenoverliggende bebouwing. Het enige is dat er aan de achtergevel (of vanaf een balkon?) uitzicht op het water is. In hoeverre is er bij het bouwen van appartementen nog sprake van dit unieke concept met 'onmiskenbare' waterrelatie. Het bouwen van appartementen is puur ingegeven om het plan van de beoogde ontwikkelaar voor deze economisch te maken.

Het realiseren van de woningen op de betreffende platforms is een doel op zich geworden, waarbij de doelstelling van het experimentele karakter ver op de achtergrond is geraakt. Het huidige Ontwerp doet afbreuk aan de kwaliteit van Steigereiland. Het intensieve karakter op de beperkte platformruimte is eerder als massaal aan te duiden en biedt weinig mogelijkheden tot een perspectief op een experimentele opzet. De financieel-economische haalbaarheid staat voorop.

De moeizame woningmarkt kan geen reden zijn om het programma voor de platformwoningen te intensiveren waar luxere woningen oorspronkelijk het doel waren. Een dergelijke 'uitverkoop' doet de buurt onomkeerbare schade. Voor wat dit laatste betreft kent het Steigereiland al reeds een aantal stedenbouwkundige zwakke plekken: woningen die aan de voorzijde uitkijken op de achterzijde van het volgende blok.

Volgens de toelichting op het Ontwerp dient er niets slechts gekoken te worden naar deze periode van crisis op de woningmarkt naar de gehele periode 2013-2023, niet slechts naar de korte termijn.

Indien het bouwprogramma op de platforms financieel-economisch niet haalbaar is, dan is er ook een andere oplossing: de betreffende platforms niet realiseren.

3. De recreatieve waarde

Het Steigereiland is nu reeds een aantal jaren bewoond. Het genoemde water heeft een recreatieve functie gekregen. De beschutte ligging maakt dit water bijzonder geschikt voor waterrecreatie (windsurfen, zeilen etc.) voor een jonger publiek en startende waterrecreanten. Op Steigereiland zelf zijn nagenoeg geen groen- en recreatievoorzieningen aanwezig. Alle ruimte is bebouwd. De platforms zijn van dusdanige afmetingen en zodanig gesitueerd dat deze recreatieve waarde teniet wordt gedaan.

4. De belasting van de omgeving

De verkeersdruk 's ochtends op de IJburglaan is reeds groot; files zijn tijdens spitsuur aan de orde van de dag. Ook ontstaan er files bij het verlaten van het Steigereiland; de tweede uitvalsweg van het eiland maakt hiervoor geen verschil. Deze druk zal slechts toenemen bij het bouwen van 60 woningen op het eiland, zonder dat er een redelijke oplossing is voor het fileprobleem. Ook zal de druk op parkeerplaatsen toenemen, vooral in de William Barlowlaan, nu het middenplatform sterker belast zal worden.

AANGETEKEND

De Gemeenteraad van Amsterdam
p/a de directeur van de Dienst
Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758, 1000 CT
AMSTERDAM

De:	
De:	23-8
De:	
Vg:	1726
De:	

Tevens per fax: 020 - 5529490

Datum: 21 augustus 2013

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad)

Geachte Gemeenteraad,

In deze brief geef ik mijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan IJburg 1^e fase CS (Centrale Stad) (hierna: het ontwerp). Deze zienswijze bestaat uit twee delen, te weten een deel dat betrekking heeft op de bebouwing van de Zeeburgerbaai en een deel dat betrekking heeft op parkeren.

Bebouwing Zeeburgerbaai

Voorafgaand aan het geven van mijn zienswijze op dit onderdeel merk ik op dat het gaat om een ontwerp voor een bestemmingsplan dat bij de realisatie daarvan ingrijpende gevolgen zal hebben voor de leefomgeving van mijn gezin en mij en de rest van de buurt. In dat verband vind ik het opmerkelijk dat de periode voor het indienen van een zienswijze vrijwel geheel samenvalt met de vakantieperiode. Het versterkt mijn indruk dat het doel van de gemeente is om het omstreden plan er zo soepel mogelijk door te drukken.

Ik heb grote bezwaren tegen het bebouwen van de Zeeburgerbaai. Mijn bezwaren richten zich in het bijzonder tegen de bouwplannen van de firma De Peyler/Ooms (hierna te noemen: Ooms), die reeds in vergaande fase van onderhandeling met de gemeente zijn vastgesteld en in het najaar van 2012 publiekelijk kenbaar zijn gemaakt met het doel tot verkoop van woningen in de Zeeburgerbaai. Nadere gegevens over de bouwplannen van Ooms alsmede een kopie van het ontwerp op basis waarvan de gemeente Ooms in 2007 selecteerde voor de ontwikkeling van de Zeeburgerbaai, als ook een schets van de aanpassingen die Ooms recentelijk in het ontwerp maakte, zijn eerst heel kort geleden, te weten 1 augustus 2013, in het kader van een WOB-verzoek, openbaar gemaakt. Ik heb de stellige indruk dat die gegevens omtrent de bouwplannen

niet volledig zijn. Ik zal echter aan de hand van de beperkte informatie mijn bezwaren uitwerken.

Achteruitgang waarde woning

Door de bebouwing van de Zeeburgerbaai zal mijn uitzicht danig worden beperkt en het woonklimaat verminderen, door toegenomen drukte en verkeer. Dat leidt onontkoombaar tot een waardevermindering van mijn woning en overigens ook van de andere woningen die grenzen aan de Zeeburgerbaai. Uit niets blijkt dat de gemeente zich dat belang heeft aangetrokken en dat belang heeft afgewogen. Ik vraag mij daarbij af of de gemeente zich ook heeft gerealiseerd dat door de realisatie van de platformwoningen de OZB opbrengst van de bestaande woningen significant minder zal worden.

Natuurtoets - Experimentele bouw

Uit het door de gemeente geselecteerde ontwikkelingsplan van Ooms blijkt dat de door Ooms voorgestelde platformwoningen een geheel nieuwe, experimentele bouwvorm betreffen. Het door Ooms te bouwen platform is niet eerder in Nederland, en dus ook niet in (de omgeving van) Amsterdam toegepast. Aangezien het om platforms gaat van aanzienlijke afmetingen zullen de platforms onbetwistbaar invloed hebben op de directe omgeving.

In juni 2012 is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan een natuurtoets uitgevoerd. Uit deze natuurtoets zou blijken dat het plangebied zich op geruime afstand van het Natura 2000-gebied bevindt en dat het voorliggende bestemmingsplan de bouw- en functiemogelijkheden uit het moederplan overneemt en het ontwerpbestemmingsplan *dus* geen gevolgen heeft voor het Natura 2000-gebied en de beschermde flora- en faunasoorten. (§ 14.2 en 14.3 van het ontwerp)

Tegen deze redenering maak ik bezwaar.

1. Ten eerste betreft deze Natuurtoets een Quickscan. Dit betekent dat het onderzoek niet diepgaand is geweest en, zoals uit het onderzoek zelf blijkt, niet specifiek ingaat op de mogelijke problematiek in de baai.
2. Ten tweede heeft de quickscan tot doel gehad om "de status van het gebied te inventariseren en om vast te stellen welke beschermde plant- en diersoorten voorkomen en welke soorten kunnen worden verwacht. In dit onderzoek is dus nagegaan of vanuit de Flora- en faunawet consequenties zijn voor het bestemmingsplan en met welke soorten er rekening moet worden gehouden bij toekomstige ruimtelijke ingrepen." (Pag. 3, Samenvatting; zie ook: pag. 4, Inleiding, Het project) Er is dus niet gekeken naar wat de gevolgen zijn van de bestaande plannen voor de flora en fauna in een specifiek gebied. Het onderzoeken van de consequenties van (ofwel: de belemmeringen vanuit) de Flora- en faunawet voor het opstellen van een bestemmingsplan is van een geheel andere orde dan onderzoeken wat de gevolgen zijn voor de natuur en (beschermde) natuurwaarden naar

aanleiding van een bestemmingsplan.

3. Ten derde is de quikscan uitgevoerd in juni 2012. Tegen de tijd dat bouwwerkzaamheden in de Zeeburgerbaai van start kunnen gaan, kan een geheel andere biotoop zijn ontstaan, die een nieuwe toets noodzakelijk maakt. Ik maak bezwaar tegen het ontbreken van een evaluatieve benadering die een nieuwe natuurtoets voorschrijft zodra concrete bouwtechnische plannen zich voordoen.
4. Ten vierde is, juist omdat de basis van deze natuurtoets bestaat uit potentiële belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet, *niet gekeken* naar de gevolgen van het specifieke voorstel van ontwikkelaar Ooms en de gevolgen van de door hen voorgestelde, specifieke bouwwijze van de platforms. Juist omdat het hier om een experimentele vorm van bouwen gaat, kan de gemeente niet verwijzen naar een natuurtoets, die op geen enkele wijze helderheid geeft over de mogelijke gevolgen van deze platforms voor de baai en daar feitelijk ook geen betrekking op heeft.

Om deze redenen zijn de conclusies van de gemeente in § 14.2 en 14.3 onjuist. Of het bestemmingsplan gevolgen heeft voor het Natura 2000-gebied en de beschermde flora en faunasoorten in de baai is afhankelijk van de resultaten van een gericht natuuronderzoek naar de gevolgen van de geselecteerde bouwvorm. Deze gevolgen zijn niet bekend bij de gemeente, dus kan ook niet geconcludeerd worden dat de activiteiten in de baai geen gevolgen heeft voor waterkwaliteit en flora en fauna in de Zeeburgerbaai. Zo kan het dichtslibben en vervolgens periodiek baggeren de voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen van fauna ernstig verstoren.

Een specifieke natuurtoets naar *de gevolgen van de plannen* voor de flora en fauna in de Zeeburgerbaai (in plaats van een onderzoek naar de gevolgen van de flora- en faunawet voor het plan) is om de volgende redenen noodzakelijk:

1. Ten eerste is inzicht in de specifieke gevolgen van de door Ooms voorgestelde vorm van bouwen niet aanwezig. Het is niet duidelijk wat de precieze slibaanroei onder het platform zal zijn, hoe vaak er dus gebaggerd zal moeten worden, of wat de gevolgen zijn van baggeren onder een dergelijk groot platform. Het baggeren zelf is op zich eveneens een belasting voor de omgeving en een verstoring waarvan de gevolgen niet in beeld zijn gebracht.
2. Bovendien baseert de gemeente zich wat betreft indicaties over het dichtslibben en de mogelijkheid van verkleving van het platform aan de bodem - door Ooms in haar plannen eerder zelf gesignaleerd - op informatie die door Ooms is aangedragen. Dat deze informatie van een onafhankelijk adviesbureau afkomstig zou zijn doet hier niets aan af, aangezien Ooms hiertoe opdrachtgever was en de gemeente bij het selecteren van het adviesbureau niet betrokken was. De negatieve gevolgen zijn te groot voor de omgeving om af te gaan op

gegevens die door de ontwikkelaar zelf zijn aangevoerd.

3. Ooms haalt een Australisch onderzoek aan. Daarin wordt gesteld dat de waterkwaliteit negatief wordt beïnvloed als de doorstroomhoogte onder het platform minder is dan 50 cm. Toetsing hiervan zal volgens het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente aan de orde komen in de natuurtoets die de gemeente in het kader van het bestemmingsplan zal uitvoeren. Echter, uit het ontwerp blijkt vreemd genoeg dat de gemeente geen nadere natuurtoets zal hoeven uitvoeren. Toetsing van de gevolgen van een lage doorstroomhoogte voor het omliggende milieu is volgens de gemeente echter van groot belang, omdat, volgens gegevens van het Ontwikkelingsbedrijf, onder de platforms een gemiddelde waterhoogte van 0,65 m tot 0,85 m zal zijn (afhankelijk van zomer- of winterpeil). Als de gemeente uitgaat van de gegevens van Ooms en niet zelf nader onderzoek instelt, zal er dus al een probleem kunnen ontstaan voor de omliggende waterkwaliteit bij een dichtslibben van meer dan 15 cm, immers, dan zal de doorstroomhoogte minder dan 50 cm kunnen bedragen. Ik wijs er in dit verband op dat, mede onder invloed van wind, de waterhoogte een veel grotere variatie kent dan de door het Ontwikkelingsbedrijf aangehouden waarden. Ik verzoek de gemeente tenminste eigen onderzoek te (laten) verrichten naar de waterhoogte en daarbij niet te veel af te gaan op gemiddelden.
4. Een gerichte en specifieke natuurtoets voor de Zeeburgerbaai is van groot belang, juist door de nabijheid van het Natura 2000-gebied en het feit dat het plangebied van het ontwerp deels gelegen is in de Ecologische Hoofdgroen Structuur (EHS), dan wel hier dicht aan grenst. Dat de gemeente het belang hiervan erkent blijkt uit het feit dat de gemeente de aanleg van stelgers afhankelijk maakt van toetsing aan een afwijklingsbevoegdheid, uit welke toets zal moeten blijken dat er geen negatieve invloed zal ontstaan op, onder andere, de instandhoudingsdoelstellingen van het nabijgelegen Natura 2000-gebied. (zie o.a. § 29.6 Nota van beantwoording zienswijzen, Bestemmingsplan IJburg 1^e fase, 2013). Mij ontgaat waarom er voor de aanleg van een (kleine) recreatieve stelger een toetsing moet plaatsvinden van de negatieve effecten aan de instandhoudingsdoelstellingen, terwijl voor de aanleg van grote, massieve en bovendien *experimentele* platforms (waarvan de gevolgen niet duidelijk zijn, zoals ook door het Ontwikkelingsbedrijf wordt erkend) wordt verwezen naar het oude bestemmingsplan en een Quickscan die in niets ingaat op de gevolgen van het bouwen van platforms in de baai en hier bovendien helemaal geen directe betrekking op heeft.

Conclusie

Het uitblijven van onderzoek, gericht op de gevolgen van dit onderdeel van het plan is onzorgvuldig en onverantwoord. De natuurtoets (Quickscan) waarnaar wordt verwezen in het ontwerp, is onvoldoende gedetailleerd en heeft bovendien geen betrekking op de concrete plannen. Voordat de gemeente toestemming geeft voor bouwen in de Zeeburgerbaai dient daarom eerst een onderzoek

te worden verricht naar de gevolgen van deze specifieke vorm van bebouwing voor het natuurgebied, de flora en fauna en de waterkwaliteit bij verschillende getijden en windomstandigheden.

1. Platforms

In 2007 werd projectontwikkelaar Ooms geselecteerd als resultaat van een openbare aanbesteding voor het bouwen van platforms in de Zeeburgerbaai. Uit de randvoorwaarden (programma van eisen) dat de gemeente hiervoor heeft opgesteld blijkt dat het gaat om een programma van 3 steigers, waarop maximaal 60 woningen zullen gerealiseerd, waarvan "maximaal 48 woningen op de 2 waterplatforms" (zie pag. 3 Randvoorwaarden, 'Programma'). Naast deze randvoorwaarden zijn er geen aanvullende randvoorwaarden opgesteld door de gemeente Amsterdam.

Alhoewel ik de beslissing van de gemeente onderschrijf om van het eerdere bestemmingsplan af te wijken en het zogenoemde 'oeverplatform' (bestemming W1, zie § 4.3.2 van het ontwerp) niet door te voeren, is het een heel slecht idee om in plaats van maximaal 60 woningen verdeeld over 3 platforms maximaal 60 woningen op 2 platforms toe te staan. Een dergelijke wijziging was voor mij bij aankoop van mijn kavel aan de Zeeburgerbaai hoe dan ook niet kenbaar of zelfs voorzienbaar. Het volgende dient ter toelichting.

Alhoewel de afmeting van de platforms gelijk blijft, is de 'aanpassing' van 60 woningen op 3 steigers naar resp. 46 en 14 woningen op twee waterplatforms een grote verandering die niet was voorzien. In de stukken die eerder over de platforms verschenen was sprake van grote, luxueuze woningen op de platforms. De "on-Amsterdamse grootte" van de platformwoningen was ook de reden waarom Ooms in 2007 werd geselecteerd om de baai te ontwikkelen; bovendien was dit de reden waarom een voorstel van Ooms tot aanpassing van de ontwikkelplannen in 2009 door Projectbureau IJburg werd afgewezen: "Het achteraf op dit punt wijzigen van het programma is simpelweg niet mogelijk, niet alleen omdat de hele selectieprocedure daardoor zinledig wordt - immers de kwaliteiten op basis waarop er is geselecteerd vindt men niet terug in het uiteindelijke programma, hetgeen als willekeur kan worden betiteld - maar het kan tevens aanleiding zijn voor een geschil met één of meerdere marktpartijen die bij de selectie buiten de boot zijn gevallen juist vanwege de geringere grootte van hun woningen." (zie de brief van de heer Roovers van 24 maart 2009 aan projectontwikkelaar De Peyler/ Ooms)

Ook past deze aanpassing niet binnen de randvoorwaarden. Het Randvoorwaardendocument stelt uitdrukkelijk een maximum van 48 woningen op 2 platforms.

De aanpassing van 60 woningen verspreid over drie platforms naar twee platforms heeft echter wel significante gevolgen voor de omgeving: meer bewoners op een kleinere oppervlakte brengt meer

verkeer op het platform en meer belasting van het platform zelf, aangezien het gewicht van het platform zal toenemen. En aangezien het hier een experimentele bouwvorm betreft is niet duidelijk wat de gevolgen zijn van een groter gewicht voor de doorstroomhoogte, de frequentie van baggeren, etc.

Conclusie

Men kan dus niet stellen dat de huidige ontwikkeling kenbaar was en reeds voorzien. Ook maak ik bezwaar tegen de wijze waarop met name het middenplatform nu lijkt te worden 'volgestouwd' met flats, wat een lelijk contrast vormt met het karakter van de buurt.

Ik merk verder op dat het volstouwen van de platforms bovendien in strijd is met de doelstelling van de gemeente om voor de financieel economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan naar de gehele planperiode van 10 jaar te kijken. (§ 4.4.1) De vastgelopen woningmarkt kan geen reden zijn om de platformwoningen 'in de uitverkoop' te gooien met als onherroepelijk resultaat een kolos aan woningen, die goedkoper zijn en dus makkelijker zouden kunnen worden verkocht in een moeilijke markt, waar luxewoningen oorspronkelijk het doel waren. Een dergelijke 'uitverkoop' doet de buurt onomkeerbare schade, waaronder afbreuk aan het karakter van de buurt, de leefbaarheid van de buurt, en de waarde van de omliggende woningen. Bovendien merk ik op dat de extra 2 en 12 woningen op de platforms de grote woningbehoefte waarover de gemeente spreekt niet zal oplossen. Ik betwist overigens uitdrukkelijk dat van een dergelijke behoefte sprake is. De baai op Steigereiland-noord is verre van vol (waterwoningen genoeg te koop) en ook overstijgt het aanbod van gewone huizen op Steigereiland (als ook geheel IJburg) de vraag ruimschoots.

II. Water

Ik maak verder tegen de conclusie van de gemeente dat het aspect water "geen belemmering vormt voor de ten uitvoerlegging van het bestemmingsplan 'IJburg 1e fase CS (Centrale Stad)'" (§ 16.3 van het ontwerp).

Nergens is door de gemeente verwezen naar een toets op grond van het Nationaal Waterplan uit december 2009, die onder 3 melding maakt van het bereiken van een goede waterkwaliteit. Die toets had de gemeente moeten uitvoeren voordat zij een plan maakte.

Ik maak verder bezwaar tegen de conclusie in § 5.2 dat de mogelijkheden tot (woning)uitbreiding en de mogelijkheden tot functiewijziging geen betrekking zouden hebben op de bodem (grond en grondwater). Zoals ik hierboven heb gememoreerd, is niet duidelijk wat de gevolgen van de experimentele bouw in de baai zullen zijn, hoe vaak er gebaggerd zal moeten worden en wat de

gevolgen van dat baggeren zullen zijn voor de waterkwaliteit in de baai. Aangezien deze effecten niet zijn onderzocht kan (nog) niet worden geconcludeerd dat de gemeente hiermee binnen de regels van de Wet Bodemverontreiniging blijft en de streefwaarden niet worden overschreden.

In hoofdstuk 12 meldt de gemeente dat het bestemmingsplan onderliggend aan dit ontwerp gezien kan worden als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals genoemd in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r. De activiteiten zouden echter blijven onder de drempelwaarden, die indicatief zijn voor een m.e.r.-beoordeling, zoals aangegeven in kolom 2 van de D-lijst. Het toetsingskader hiervoor is te vinden in de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling (M.e.r.-richtlijn (85/337/EG)). Er wordt gekeken naar de kenmerken van de activiteit, de plaats ervan in relatie tot de omgeving, en naar de potentiële effecten. Indien op basis van toetsing aan die criteria niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben, dient in ieder geval een m.e.r.-beoordeling met toepassing van de artikelen 7.16 tot en met 7.19 Wm te worden gedaan. Ik betwist dat op basis van de selectiecriteria kan worden uitgesloten dat de activiteiten in de Zeeburgerbaai belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben en de gemeente dus geen plicht of aanleiding voor het volgen van een m.e.r. (beoordelings)procedure kent. Gekeken naar de selectiecriteria (de kenmerken van de activiteit, de plaats ervan in relatie tot de omgeving en de potentiële effecten), is het waarschijnlijk dat een m.e.r. beoordeling noodzakelijk is omdat niet duidelijk is wat de gevolgen van het bouwen van experimentele platforms zijn, met bovendien een dergelijk grote omvang en belasting. De conclusie of een m.e.r. beoordeling noodzakelijk is, is echter afhankelijk van een natuurtoets die de gevolgen van deze specifieke bouwvorm in kaart brengt, welke eveneens ontbreekt.

III. Omgeving

In § 2.2.2.1 meldt de gemeente dat op Stelgereland twee parken liggen, het Proefeilandpark en het Stelgerpark. Dat laatste 'park' is echter niet meer dan een verwaarloosd stukje gras, dat aan de zuidkant is ingeperkt door een, eerst tijdelijke, inmiddels permanente verbindingsweg met de IJburglaan, en aan de westkant door uitbreiding van de Montessorischool. Behalve het schoolplein hebben de kinderen van de Zuidbuurt van het Stelgereland dus geen gelegenheid om vrijelijk buiten te spelen. Een natuurlijke omgeving voor recreatie zou bovendien geheel ontbreken als de baai wordt volgebouwd. Het openhouden van de kade aan de Cornelis Zillesenlaan is een positieve ontwikkeling, maar zal, juist door het ontbreken van een recreatieve, natuurlijke omgeving elders op het eiland, onvoldoende zijn om in de behoefte van de bewoners en recreanten elders vanuit de stad te voldoen. Door de dichte bebouwing van de zuidbuurt is er ook geen ander alternatief dan de baai voorhanden. De belangrijke maatschappelijke functie die de Zeeburgerbaai heeft verworven wordt door de gemeente erkend maar zal op deze wijze onvoldoende voor de stad worden behouden.

Ik betwist de conclusie van de gemeente in § 15.2 dat de verkeersdruk in 2015 en 2022 niet of nauwelijks zal toenemen er geen knelpunten zullen ontstaan. Het is mij overigens volslagen onduidelijk op welke gronden de gemeente meent betrouwbare voorspellingen te kunnen doen over de situatie in 2022. Voor wat betreft de huidige situatie merk ik het volgende op. De verkeersdruk 's ochtends op de IJburglaan is reeds groot; files zijn tijdens spitsuur aan de orde van de dag. Ook ontstaan er files bij het verlaten van het Stelgerelland; de tweede uitvalsweg van het eiland maakt hiervoor geen verschil. Deze druk zal slechts toenemen bij het bouwen van 60 woningen op het eiland, zonder dat er een redelijke oplossing is voor het fileprobleem. Ook zal de druk op parkeerplaatsen toenemen, vooral in de William Barlowlaan en de James Bradleystraat, nu het middenplatform sterker belast zal worden. Het feit dat bewoners van de platformwoningen verplicht een eigen parkeerplaats hebben maakt dat niet anders. De praktijk wijst immers uit dat gezinnen veelal twee auto's hebben.

IV Bouwverkeer

Bij de realisatie van mijn woning heb ik er voor moeten zorgen dat mijn woning binnen een bepaalde termijn werd gerealiseerd. Dat heeft mij tijd en geld gekost. De gemeente vond het belangrijk dat de buurt na een bepaalde datum niet werd belast met bouwverkeer en bouwoverlast en de wegen niet werden aangetast door zwaar bouwverkeer. Het is niet terecht dat de regels nu zodanig worden veranderd dat anderen dat wel mogen.

Conclusie

In het licht van het bovenstaande verzoek ik u dringend af te zien van de bouwplannen voor de Zeeburgerbaai. Het realiseren van die plannen is onnodig en in meerdere opzichten belastend voor de huidige bewoners. Mede gelet op het feit dat alternatieve woningen (in het bijzonder ook waterwoningen) ruimschoots voorhanden zijn op Stelgerelland is het ontwerp bestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn de gevolgen voor de natuur niet goed onderzocht. Het is veel beter om de Zeeburgerbaai met rust te laten. De plannen gaan in tegen de uitdrukkelijke wens van de huidige bewoners.

Mocht het tot vaststelling komen van het voorliggende ontwerpplan, dan stel ik u in het vooruitzicht dat ik beroep zal instellen bij de Raad van State. Mocht ook die gang tevergeefs blijken, dan zal in de vergunningsfase door ondergetekende - en naar verwachting door vele andere buurtbewoners uitputtend gebruik worden gemaakt van bezwaar en beroep.

In het licht van de negatieve gevolgen voor de waarde van mijn woning, ben ik overigens bereid om met de gemeente in overleg te treden over een alternatief voor de (overigens zeer beperkte) derving van inkomsten voor de gemeente. Daarbij kan worden gedacht aan het uitgeven van enkele nieuwe kavels in het onbebouwd gebleven gedeelte van de James Bradleystraat en/of een

aanpassing van de erfpachtovereenkomst.

Parkeren

Het tweede onderdeel van mijn zienswijze ziet op het onderdeel Verkeer en Parkeren, hoofdstuk 15 van het ontwerpplan. In dat hoofdstuk wordt terecht opgemerkt dat er voldoende parkeergelegenheid is en dat van parkeerdruk op IJburg geen sprake is.

Het gedeelte van de James Bradleystraat waar mijn woning is gelegen, is buiten het vergunningsgebied gehouden. In dat gedeelte van de straat is parkeren op eigen terrein verplicht. Overigens, op onnavolgbare wijze beschikt een aantal bewoners wel over een parkeervergunning. Dat lijkt mij ook de gewenste situatie en ik verzoek u het er toe te leiden dat het ontwerp zodanig wordt aangepast dat de bewoners in mijn gedeelte van de straat voor een parkeervergunning in aanmerking komen. Mijn vrouw maakt gebruik van de garage en ik ben op dit moment genoodzaakt dagelijks te betalen voor parkeren. Nog afgezien van het feit dat het parkeren binnen mijn eigen woning een onevenredig dure aangelegenheid is, die bovendien gevaarlijker is dan parkeren op straat, is er gelet op het gememoreerde uitgangspunt in het ontwerpplan geen reden om de huidige situatie te handhaven. Wijziging zal niet leiden tot meer auto's, maar wel tot een mindere financiële belasting van ondergetekende.

Aanvullende zienswijze

Ten aanzien van de beide in deze zienswijze behandelde onderwerpen behoud ik mij het recht voor om een aanvullende zienswijze in te dienen, zoals is bepaald door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 9 december 2009, AB 2010/56 en ABRvS 24 augustus 2011, BR 2011/192).

Hoogachtend,

De Gemeenteraad van Amsterdam
p/a de directeur van de Dienst
Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758, 1000 CT
AMSTERDAM



Tevens per fax: 020 255 1551

Datum: 20 augustus 2013

...	
...	
...	23-8
...	
...	
...	1727
...	

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan IJburg 1e fase Centrale Stad
NL.IMRO.0363.M1102BPGST-OW01

Geachte Gemeenteraad,

Als bewoners van Steigereiland dienen wij hierbij een zienswijze in over het ontwerp bestemmingsplan IJburg 1^e fase Centrale Stad (NL.IMRO.0363.M1102BPGST-OW01). Hiermee maken wij bezwaar tegen het volbouwen van onze directe woon- en leefomgeving; de Zeeburgerbaai. In het bijzonder is ons bezwaar gericht tegen de bouwplannen van de firma De Peylet/ Ooms (De Poyler).

Na het bestuderen van de inhoud van het ontwerp delen wij graag de onderstaande argumenten mede, die ten grondslag liggen aan ons bezwaar;

• Onherroepelijke aantasting leefbaarheid van onze woonomgeving

Wij zijn van mening dat het ontwerp bestemmingsplan een onherroepelijke aantasting van de leefbaarheid op en rond de Zeeburgerbaai betekent. Bij de uitvoering ervan zal het natuurlijke karakter van de baai onherroepelijk verloren gaan en een uniek recreatiegebied zal daarmee verdwijnen!

Alhoewel we de beslissing van de gemeente toejuichen om van het eerdere bestemmingsplan af te wijken en het zogenoemde 'oeverplatform' (bestemming WI, zie § 4.3.2 van het ontwerp) niet door te voeren, maken we bezwaar tegen de ogenschijnlijke consequentie hiervan, namelijk een overheveling van maximaal 60 woningen verdeeld over 3 platforms naar maximaal 60 woningen op 2 platforms.

Men kan niet stellen dat de huidige ontwikkeling kenbaar was en reeds voorzien. Wij menen dat we destijds verkeerd zijn voorgelicht. Toen we ons huis aankochten werd ons door de gemeente verteld dat het bestemmingsplan voorzag in enkele drijvende watervilla's, niet in een platform massaal volgebouwd met huizen. Ook maken zij bezwaar tegen de wijze waarop met name het midden-platform nu lijkt te worden

'volgestouwd' met hulzen/flats, wat een lelijk contrast vormt met het karakter van de buurt. Dit is volgens ons in strijd is met de doelstelling van de gemeente om voor de financieel economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan naar de gehele planperiode van 10 jaar te kijken. (§ 4.4.1) De vastgelopen woningmarkt kan geen reden zijn om de platformwoningen 'in de uitverkoop' te gooien met als onherroepelijk resultaat een kolos aan woningen, die goedkoper zijn en dus makkelijker zouden kunnen worden verkocht in een moeilijke markt, waar luxewoningen oorspronkelijk het doel waren. Een dergelijke 'uitverkoop' doet onze buurt onomkeerbare schade aan. Wij vrezen voor afbreuk aan het karakter van de buurt, de leefbaarheid van de buurt, én de waarde van onze woning.

◦ Waardevermindering van onze woning:

Uit een brief van wethouder M. van Poelgeest aan de Raadscommissie dd. 20 december 2012 en uit de bewonersbijeenkomst dd. 31 januari 2013, blijkt dat de Gemeente Amsterdam en de De Peyler een concept akkoord hebben bereikt over verkoop van grond en ontwikkeling van beide platforms voor een bedrag van 1,8 miljoen euro. De Peyler biedt woningen aan met afgekochte erfpacht van 50.000 euro. Wij betalen méér dan het dubbele aan erfpacht voor onze woning! De gemeente is hierdoor verantwoordelijk voor oneerlijke concurrentie en rechtsongelijkheid. In de grondprijsbrief 2012 artikel 4.6 schrijft de gemeente dat uitgangspunt is dat wonen op de wal gelijk dient te worden behandeld als wonen op het water. Het zo sterk laten zakken van de erfpacht binnen 1 buurt heeft als gevaar dat de omringende huizen in de nabije buurt in de toekomst niet meer te verkopen zijn.

◦ Het bestemmingsplan is een continuering van een plan dat ruim 10 jaar geleden werd bedacht; het past niet meer bij het huidige Steigereiland en het dient niet langer het maatschappelijk belang!

Het ontwerp bestemmingsplan lijkt haaks te staan op de ontwikkeling die Steigereiland de laatste 10 jaar heeft doorgemaakt. Het ontwerp is mede gebaseerd op het Stedenbouwkundig Plan Steigereiland uit september 2000 (1) en er is sindsdien veel veranderd. De afgelopen dertien jaar heeft Steigereiland zich ontwikkeld tot een kinderrijk eiland waarbij de Zeeburgerbaai is gaan dienen als belangrijke natuur- en recreatiegebied.

De Zeeburgerbaai heeft een maatschappelijke functie: het is een ontmoetingsplek voor bewoners en hun kinderen en heeft daarnaast een sterk recreatieve functie gekregen. In de zomer wordt er volop gezwommen, gezeild en kano gevaren. In de winter wordt er volop geschaanst. Uit de praktijk blijkt zelfs dat mensen van heinde en verre komen (binnenstad, omliggende dorpen) om van dit unieke stukje natuur- en recreatiegebied gebruik te kunnen maken.



In de brief aan de Raadscommissie stelt Maarten van Poelgeest dat de ontwikkeling van de platformwoningen kan worden gezien als "een unieke kans om een bijzonder water-gereleerd project te realiseren op IJburg." Dit komt bij ons over als een "prestige project" voor de Gemeente Amsterdam. Meer dan dat er daadwerkelijk met bewonersbelangen en maatschappelijke belangen rekening wordt gehouden. Bovendien heeft de ontwikkeling van waterwoningen op Steigereiland Noord laten zien hoe jammerlijk een dergelijk project kan mislukken.

De gemeente heeft de maatschappelijke functie om de leefbaarheid van een gebied te monitoren. Hoe kan het dan dat bijvoorbeeld zoveel plannen voor openbare groene ruimte in de prullenbak belanden/ niet worden gerealiseerd (waar is bijv het Steigerpark?) Behalve het schoolplein hebben onze kinderen geen gelegenheid om vrijelijk buiten te spelen. Een natuurlijke omgeving voor recreatie zou bovendien geheel ontbreken als de baai wordt volgebouwd. Het openhouden van de kade aan de Cornelis Zillesenlaan is een positieve ontwikkeling, maar zal, juist door het ontbreken van een recreatieve, natuurlijke omgeving elders op het eiland, onvoldoende zijn om in de behoefte van de bewoners en recreanten elders vanuit de stad te voldoen.

◦ Grotere druk op openbare ruimte

Wij voorzien dat met de uitvoering van het bestemmingsplan de drukte op het water en aan wal significant zal toenemen, niet te vergeten de geluidsoverlast die zal ontstaan als 60 huishoudens gaan leven op het water en bijvoorbeeld hun auto op de steigers moeten parkeren. Het is een algemeen bekend feit dat geluid over water ver draagt! Door het bouwen van 60 extra woningen op het water zal een groter beroep worden gedaan op de openbare voorzieningen, zoals afvalinzameling, toegangswegen, scholen, etc. Wij maken ons als bewoners ernstige zorgen over de gevolgen voor infrastructuur en publieke voorzieningen. Te meer daar de praktijk leert dat de infrastructuur met de huidige bewoning reeds te kort schiet. De huidige onderzoeken (oa geluidstoets), die in het belang van dit ontwerp bestemmingsplan zijn uitgevoerd, schieten naar onze mening te kort. Deze onderzoeken hebben alleen de huidige situatie onderzocht en niet gekeken naar de gevolgen van de uitvoering van het ontwerp bestemmingsplan. Wij willen graag dat de gemeente deze onderzoeken zorgvuldig uitvoert, afvoren het huidige bestemmingsplan te accorderen.

◦ Negatieve impact op het milieu/ de flora en fauna van de Zeeburgerbaai

Wij zijn van mening dat de zuidkant van het Steigereiland met deze plannen drastisch van karakter zal veranderen en de bestaande situatie van het Steigereiland als "groen eiland" grotendeels teniet zal gaan.



Er is ten behoeve van het ontwerp weliswaar een Natuurtoets uitgevoerd, maar dit betreft een "Quickscan". Dit betekent dat het onderzoek niet diepgaand is geweest en, zoals uit het onderzoek zelf blijkt, niet specifiek ingaat op de mogelijke problematiek in de baai.

Daarnaast heeft deze quickscan tot doel gehad om "de status van het gebied te inventariseren en om vast te stellen welke beschermde plant- en diersoorten voorkomen en welke soorten kunnen worden verwacht." In dit onderzoek is dus nagegaan of vanuit de Flora- en faunawet consequenties zijn voor het bestemmingsplan en met welke soorten er rekening moet worden gehouden bij toekomstige ruimtelijke ingrepen." (Pag. 3, Samenvatting; zie ook: pag. 4, Inleiding, Het project) Er is dus niet gekeken naar wat de gevolgen zijn van de bestaande plannen voor de flora en fauna in een specifiek gebied. Wij willen dan ook graag, net als bij punt 4, dat de gemeente zich eerst buigt over nader onderzoek naar de gevolgen alvorens een bestemmingsplan te accorderen.

Conclusie

Wij als bewoners pleiten er dan ook voor om de huidige situatie met een onbebouwde, recreatieve Zeeburgerbaai, te continueren en een permanente status te verlenen.

In afwachting van uw antwoord,

! U O A U !



De Gemeenteraad van Amsterdam p/a de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening Postbus 2758, 1000 CT AMSTERDAM

Tevens per fax: 020 253 1551

Datum: 22 augustus 2013

Betreft: Zonswijze ontwerp bestemmingsplan IJburg 1e fase Centrale Stad NL.IMRO.0363.M1102BPGST-OW01

Geachte Gemeenteraad,

Als bewoner van Stelgeroland dien ik hierbij een zonswijze in over het ontwerp bestemmingsplan IJburg 1e fase Centrale Stad (NL.IMRO.0363.M1102BPGST-OW01). Hiermee maak ik bezwaar tegen het volbouwen van mijn directe woon- en leefomgeving; de Zeeburgerbaai. In het bijzonder is mijn bezwaar gericht tegen de bouwplannen van de firma De Poyler/ Ooms (De Poyler).

Na het bestuderen van de inhoud van het ontwerp deel ik graag de ondersteunende argumenten mede, die ten grondslag liggen aan mijn bezwaar;

1. Onherroepelijke aantasting leefbaarheid van mijn woonomgeving

Ik ben van mening dat het ontwerp bestemmingsplan een onomkeerbare schending van de leefbaarheid op en rond de Zeeburgerbaai betekent. Bij de uitvoering ervan zal het natuurlijke karakter van de baai zwaar worden aangetast en een uitstekend recreatiegebied zal daarmee teniet worden gedaan. In afwezigheid van al dan niet in het oude bestemmingsplan beschreven andere recreatieve plekken en voorzieningen op Stelgeroland (bijv. Stelgerpark) wordt op grote schaal door zowel buurtbewoners als mensen van buiten Stelgeroland gebruik gemaakt van de Zeeburgerbaai. De baai vormt op dit moment het visitekaartje van Stelgeroland, het is een prachtige buitenruimte van Stelgeroland die precies staat voor de waarden waar wij indertijd als bewoners voor naar IJburg zijn verhuisd en waar de gemeente in al haar voorlichting over IJburg de nadruk op legt: een plek die de stad en de rust en openheid van de natuur samenbrengt.

Alhoewel ik de beslissing van de gemeente toelicht om van het oerdere bestemmingsplan af te wijken en het zogenoemde 'oeverplatform' (bestemming WI, zie § 4.3.2 van het ontwerp) niet door te voeren, maak ik bezwaar tegen de ogenschijnlijke consequentie hiervan, namelijk een overtoevloeiing van maximaal 60 woningen verdeeld over 3 platforms naar maximaal 60 woningen op 2 platforms.

De huidige situatie overvalt mij als bewoner. Bij aankoop van ons huis werd ons door de gemeente verteld dat het bestemmingsplan voorzorg in unieke drijvende watervilla's. De onschuldige staat in geen verhouding tot het nu opgenomen platform dat massaal en hoog wordt volgebouwd met huizen.

2. Waardevermindering van onze woning

Uit een brief van wethouder M. van Poelgeest aan de Raadcommissie dd. 20 december 2012 en uit de bewonersblijkenkomst dd. 31 januari 2013, blijkt dat de Gemeente Amsterdam en de De Poyler een concept akkoord hebben bereikt over verkoop van grond en ontwikkeling van beide platforms voor een bedrag van 1,8 miljoen euro. De Poyler biedt woningen aan met afgekoelde erfpacht van 50.000 euro. De conclusie is simpel: wij betalen meer dan het dubbele aan erfpacht voor onze woning in dezelfde buurt en ik ben hierover dan ook opaangetast verrast. Ik stel dat de gemeente hierdoor verantwoordelijk is voor oneerlijke concurrentie en rechtsongelijkheid. In de grondprijsbrief 2012 artikel 4,6 schrijft de gemeente dat uitgangspunt is dat wonen op de wal gelijk dient te worden behandeld als wonen op het water. Dit uitgangspunt valt niet te rijmen met de manier waarop in dit geval met kavelprijzen wordt omgegaan. Ik vrees voor de waarde van onze woning. Daarnaast snijdt de gemeente zichzelf in de vingers daar waar het de waarde van kavels aangaat. Andere, toekomstig ter beschikking komende waterkavels op IJburg kunnen met goed fatsoen niet meer voor veel hogere... vierkante meterprijzen in de markt worden gezet.

Naam:	
Adres:	25-8
Wijk:	
Volgnummer:	1732

3. *Het bestemmingsplan is een continuering van een plan dat ruim 10 jaar geleden werd bedacht: het past niet meer bij de huidige situatie op Steigerelland en het doet niet langer het maatschappelijk belang, sterker nog het torpedeert het maatschappelijk belang!*

Het ontwerp bestemmingsplan houdt geen rekening met de ontwikkelingen die Steigerelland de laatste 10 jaar heeft doorgemaakt. Het ontwerp is mede gebaseerd op het Stedenbouwkundig Plan Steigerelland uit september 2000 en er is sindsdien veel veranderd zowel in de omgeving als op de hofzoumarkt.

De afgelopen dertien jaar heeft Steigerelland zich ontwikkeld tot een kindvrij eiland waarbij de Zeeburgerbaai is gaan dienen als belangrijk en veelgebruikt natuur- en recreatiegebied. De Zeeburgerbaai heeft een maatschappelijke functie: het is een ontmoetingsplek voor bewoners en hun kinderen en heeft daarnaast een sterk recreatieve functie gekregen. In de zomer wordt er gezwommen, geschild en kano gevaren en in de winter wordt er volop geschaats. Uit de praktijk blijkt zelfs dat mensen van buiten IJburg naar de Zeeburgerbaai komen om van de rust en de recreatieve mogelijkheden gebruik te maken. De huidige plannen doen deze ontwikkeling teniet en zullen een zwaar effect op de aantrekkelijkheid van de omgeving hebben, zowel voor (huidige en toekomstige) bewoners als bezoekers.

Het maatschappelijk belang van een grotere behoefte aan koopwoningen is binnen de huidige, zwaar gekrompen, hofzoumarkt niet overtuigend. De huidige economische crisis en de gevolgen daarvan voor de woningmarkt vormen eerder een extra argument om niet te bouwen op een stuk water waar door de buurt intensief recreatief gebruik van wordt gemaakt. Op IJburg liggen nog veel kavels vrij die met kolfjoker, goedkoper en met minder consequenties voor de omgeving te bebouwen zijn. Daarnaast is ook de leegstand op IJburg groot, veel woningen blijken overkoopbaar, waardoor de geloofwaardigheid van de noodzaak van dit project nihil is.

4. Grotere druk op openbare ruimte en de natuurlijke omgeving

Ik voorzie dat met de uitvoering van het bestemmingsplan de drukte op het water en aan de oever significant zal toenemen. Ik vrees omstige gevolgen voor de infrastructuur en openbare voorzieningen (geluidsoverlast, afvalverzameling, vervuiling water, toegangswegen etc). Mijns inziens is de watervraag duidelijk onderzocht gedaan naar de consequenties van het huidige bestemmingsplan voor de druk op de openbare ruimte en daarmee de gevolgen voor de direct omwonenden. Ik zie graag dat de gemeente op dit vlak zorgvuldig onderzoek verricht, alvorens het huidige bestemmingsplan te accorderen. Hetzelfde geldt voor de impact op de natuurlijke omgeving (flora en fauna van de Zeeburgerbaai). De enige natuurtoets die is uitgevoerd is een quick scan en ook hier geldt dat ik graag zouden zien dat de Gemeente zorgvuldiger onderzoek verricht alvorens een beslissing te nemen over een bestemmingsplan dat sterke gevolgen zal hebben voor de leefbaarheid en de natuurlijke omgeving van een dergelijk mooi en bijzonder stukje Amsterdam.

In afwachting van uw antwoord,

Met vriendelijke groet,

 *** TX RAPPORT ***

VERZENDING OK

TX/RX NR	2146	
TEL. AANSLUITING		00202551551
SUBADRES		
ID AANSLUITING		
ST. TIJD	22/08 20:50	
GBBR. T.	00'40	
VERZONDEN PAGINA'S	2	
RESULTAAT	OK	

De Gemeenteraad van Amsterdam p/a de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening Postbus 2758, 1000
 CT AMSTERDAM

Tevens per fax: 020 255 1551

Datum: 22 augustus 2013

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan IJburg 1e fase Centrale Stad NL.IMRO.0363.M1102BPGST-
 OW01

Geachte Gemeenteraad,

Als bewoner van Steigeriland dien ik hierbij een zienswijze in over het ontwerp bestemmingsplan IJburg 1e
 fase Centrale Stad (NL.IMRO.0363.M1102BPGST-OW01). Hiermee maak ik bezwaar tegen het bouwen van
 mijn directe woon- en leefomgeving; de Zeeburgerbaai. In het bijzonder is mijn bezwaar gericht tegen de
 bouwplannen van de firma De Poyler/Ooms (De Poyler).

Na het bestuderen van de inhoud van het ontwerp deel ik graag de ondersteunende argumenten mede, die ten
 grondslag liggen aan mijn bezwaar;

1. Onherroepelijke aantasting leefbaarheid van mijn woonomgeving

Ik ben van mening dat het ontwerp bestemmingsplan een onomkeerbare schending van de leefbaarheid op en
 rond de Zeeburgerbaai betekent. Bij de uitvoering ervan zal het natuurlijke karakter van de baai zwaar worden
 aangetast en een uniek recreatiegebied zal daarmee teniet worden gedaan. In afwezigheid van al dan niet in het
 oude bestemmingsplan beschreven andere recreatieve plekken en voorzieningen op Steigerland (bij
 Steigerpark) wordt op grote schaal door zowel buurtbewoners als mensen van buiten Steigerland gebruik
 gemaakt van de Zeeburgerbaai. De baai vormt op dit moment het visstokaartje van Steigerland, het is een
 prachtige buitenruimte van Steigerland die precies staat voor de waarden waarna wij indertijd als bewoners voor
 naar IJburg zijn verhuisd en waar de gemeente in al haar voorlichting over IJburg de nadruk op legt: een plek
 die de stad en de rust en openheid van de natuur samenbrengt.

Alhoewel ik de beslissing van de gemeente toejuich om van het eerdere bestemmingsplan af te wijken en het
 zogenoemde 'overplatform' (bestemming WI, zie § 4.3.2 van het ontwerp) niet door te voeren, maak ik
 bezwaar tegen de ogenschijnlijke consequentie hiervan, namelijk een overheveling van maximaal 60 woningen
 verdeeld over 3 platformen naar maximaal 60 woningen op 2 platformen.

De huidige situatie overvalt mij als bewoner. Bij aankoop van ons huis werd ons door de gemeente verteld dat
 het bestemmingsplan voorzag in enkele drijvende watervilla's. Dit onschrijflijk staat in geen verhouding tot
 het nu opgenomen platform dat massaal en hoog wordt volgebouwd met huizen.

2. Waardevermindering van onze woning;

Uit een brief van wethouder M. van Poelgeest aan de Raadscommissie dd. 20 december 2012 en uit de
 bewonersbijeenkomsten dd. 2012...

Men kan niet stellen dat de huidige ontwikkeling kenbaar was en reeds voorzien. Wij menen dat we destijds verkeerd zijn voorgelicht. Toen we ons huis aankochten werd ons door de gemeente verteld dat het bestemmingsplan voorzag in unieke drijvende watervilla's, niet in een platform massaal volgebouwd met hulzen. Ook maken wij bezwaar tegen de wijze waarop met name het midden-platform nu lijkt te worden 'volgestouwd' met hulzen/flats. Dit zal in lelijk contrast staan tot het karakter van de buurt.

Een en ander is in strijd is met de doelstelling van de gemeente om voor de financieel economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan naar de gehele planperiode van 10 jaar te kijken. (§ 4.4.1) De vastgelopen woningmarkt kan geen reden zijn om de platformwoningen 'in de uitverkoop' te doen met als onherroepelijk resultaat een kolos aan woningen, die goedkoper zijn en dus makkelijker zouden kunnen worden verkocht in een moeilijke markt, waar luxewoningen oorspronkelijk het doel waren. Een dergelijke 'uitverkoop' doet onze buurt onomkeerbare schade aan. Wij vrezen voor afbrauk aan het karakter van de buurt, de leefbaarheid van de buurt, én de waarde van onze woning.

2. Waardevermindering van onze woning:

Uit een brief van wethouder M. van Poelgeest aan de Raadscommissie dd. 20 december 2012 en uit de bewonersbijeenkomst dd. 31 januari 2013, blijkt dat de Gemeente Amsterdam en de De Peyler een concept akkoord hebben bereikt over verkoop van grond en ontwikkeling van beide platforms voor een bedrag van 1,8 miljoen euro. De Peyler biedt woningen aan met afgekochte erfpacht van 50.000 euro. Wij betalen méér dan het dubbele aan erfpacht voor onze woning! De gemeente is hierdoor verantwoordelijk voor oneerlijke concurrentie en rechtsongelijkheid. In de grondprijsbrief 2012 artikel 4.6 schrijft de gemeente dat uitgangspunt is dat wonen op de wal gelijk dient te worden behandeld als wonen op het water. Het zo sterk laten zakken van de erfpacht binnen 1 buurt heeft als gevaar dat de omringende hulzen in de nabije buurt in de toekomst niet meer te verkopen zijn.

3. Het bestemmingsplan is een voortzetting van een plan dat ruim 10 jaar geleden werd bedacht; het past niet meer bij het huidige Stelgerelland en het dient niet langer het maatschappelijk belang!

Het ontwerp bestemmingsplan staat haaks op de ontwikkeling die Stelgerelland de laatste 10 jaar heeft doorgemaakt. Het ontwerp is mede gebaseerd op het Stedenbouwkundig Plan Stelgerelland uit september 2000 (1) en er is sindsdien veel veranderd. De afgelopen dertien jaar heeft Stelgerelland zich ontwikkeld tot een kinderrijk eiland waarbij de Zeeburgerbaai is gaan dienen als belangrijke natuur- en recreatiegebied.

De Zeeburgerbaai heeft een maatschappelijke functie: het is een ontmoetingsplek voor bewoners en hun kinderen en heeft daarnaast een sterk recreatieve functie gekregen. In de zomer wordt er volop gezwommen, gezeld en kano gevaren. In de winter wordt er volop geschaatst. Uit de praktijk blijkt zelfs dat mensen van heinde en verre komen (binnenstad, omliggende dorpen) om van dit unieke stukje natuur- en recreatiegebied gebruik te kunnen maken.

In de brief aan de Raadscommissie stelt Maarten van Poelgeest dat de ontwikkeling van de platformwoningen kan worden gezien als "een unieke kans om een bijzonder water-gerelateerd project te realiseren op IJburg." Dit komt bij ons over als een "prestige project" voor de Gemeente Amsterdam. Meer dan dat er daadwerkelijk met bewonersbelangen en maatschappelijke belangen rekening wordt gehouden. Bovendien heeft de ontwikkeling van waterwoningen op Stelgeriland Noord laten zien hoe jammerlijk een dergelijk project kan mislukken.

De gemeente heeft de maatschappelijke functie om de leefbaarheid van een gebied te monitoren. Hoe kan het dan dat bijvoorbeeld zoveel plannen voor openbare groene ruimte in de prullenbak belanden/ niet worden gerealiseerd (waar is bijv het Stelgerpark?) Behalve het schoolplein hebben onze kinderen geen gelegenheid om vrijelijk buiten te spelen. Een natuurlijke omgeving voor recreatie zou bovendien geheel ontbreken als de baai wordt volgebouwd. Het openhouden van de kade aan de Cornelis Zillioenlaan is een positieve ontwikkeling, maar zal, juist door het ontbreken van een recreatieve, natuurlijke omgeving elders op het eiland, onvoldoende zijn om in de behoefte van de bewoners en recreanten elders vanuit de stad te voorzien.

4. Grotere druk op openbare ruimte

Wij voorzien dat met de uitvoering van het bestemmingsplan de drukte op het water en aan wal significanter zal toenemen, niet te vergeten de geluidsoverlast die zal ontstaan als 60 huishoudens gaan leven op het water en bijvoorbeeld hun auto op de stelgers moeten parkeren. Het is een algemeen bekend feit dat geluid over water ver draagt! Door het bouwen van 60 extra woningen op het water zal een groter beroep worden gedaan op de openbare voorzieningen, zoals afvalinzameling, toegangswegen, scholen, etc. Wij maken ons als bewoners ernstige zorgen over de gevolgen voor infrastructuur en publieke voorzieningen. Te meer daar de praktijk leert dat de infrastructuur met de huidige bewoning reeds te kort schiet. De huidige onderzoeken (oa geluidstoets), die in het belang van dit ontwerp bestemmingsplan zijn uitgevoerd, schieten naar onze mening te kort. Deze onderzoeken hebben alleen de huidige situatie onderzocht en niet gekeken naar de gevolgen van de uitvoering van het ontwerp bestemmingsplan. Wij verzoeken de gemeente onderzoek te doen of laten uitvoeren naar de gevolgen alvorens een beslissing te nemen over het voorliggende bestemmingsplan.

5. Negatieve Impact op het milieu/ de flora en fauna van de Zeeburgerbaai

Wij zijn van mening dat de zuidkant van het Steigerelland met deze plannen drastisch van karakter zal veranderen en de bestaande situatie van het Steigerelland als "groen eiland" grotendeels teniet zal gaan.

Er is ten behoeve van het ontwerp weliswaar een Natuurtoets uitgevoerd, maar dit betreft een "Quickscan". Dit betekent dat het onderzoek niet diepgaand is geweest en, zoals uit het onderzoek zelf blijkt, niet specifiek ingaat op de mogelijke problematiek in de baai.

Daarnaast heeft deze quickscan tot doel gehad om "de status van het gebied te inventariseren en om vast te stellen welke beschermde plant- en diersoorten voorkomen en welke soorten kunnen worden verwacht." In dit onderzoek is dus nagegaan of vanuit de Flora- en faunawet consequenties zijn voor het bestemmingsplan en met welke soorten er rekening moet worden gehouden bij toekomstige ruimtelijke ingrepen." (Pag. 3, Samenvatting; zie ook: pag. 4, Inleiding, Het project) Er is dus niet gekeken naar wat de gevolgen zijn van de bestaande plannen voor de flora en fauna in een specifiek gebied. Wij verzoeken de gemeente, net als bij punt 4, genoemde gevolgen te onderzoeken alvorens een beslissing te nemen over het voorliggende bestemmingsplan.

Er vanuit gaande dat de hierboven genoemde onderzoeken zullen worden uitgevoerd verzoeken wij u ons kopieën toe te zenden van de ter zake uit te brengen rapporten en ons in de gelegenheid te stellen op de inhoud en conclusies hiervan te reageren alvorens een beslissing wordt genomen over het voorliggende bestemmingsplan.

Wij verzoeken de gemeente om de huidige situatie met een onbebouwde, recreatieve Zeeburgerbaai, te continueren en een permanente status te verlenen.

Wij verzoeken ons van de behandeling van bovenstaande Zienswijze op de hoogte te houden.

Een exemplaar van deze brief zend ik u heden eveneens per gewone post.

Met vriendelijke groet,

De Gemeenteraad van Amsterdam
 p/a de directeur van de Dienst
 Ruimtelijke Ordening
 Postbus 2758, 1000 CT
 AMSTERDAM

Tevens per fax: 020 255 1531

Uitg.	
Van	23-8
Naar	
Vers.	1734

Datum: 20 augustus 2013

Betreft Centrale Stad NL.IMRO.0363.M1102BPGST-OW01

Geachte Gemeenteraad,

Als bewoners van Steigereiland dienen wij hierbij een zienswijze in over het ontwerp bestemmingsplan IJburg 1^e fase Centrale Stad (NL.IMRO.0363.M1102BPGST-OW01). Hiermee maken wij bezwaar tegen het volbouwen van onze directe woon- en leefomgeving; de Zeeburgerbaai. In het bijzonder is ons bezwaar gericht tegen de bouwplannen van de firma De Peyler/ Ooms (De Peyler).

Na het bestuderen van de inhoud van het ontwerp delen wij graag de onderstaande argumenten mede, die ten grondslag liggen aan ons bezwaar;

1. Onherroepelijke aantasting leefbaarheid van onze woonomgeving

Wij zijn van mening dat het ontwerp bestemmingsplan een onherroepelijke aantasting van de leefbaarheid op en rond de Zeeburgerbaai betekent. Bij de uitvoering ervan zal het natuurlijke karakter van de baai onherroepelijk verloren gaan en een uniek recreatiegebied zal daarmee verdwijnen!

Alhoewel we de beslissing van de gemeente toejuichen om van het eerdere bestemmingsplan af te wijken en het zogenoemde 'oeverplatform' (bestemming WI, zie § 4.3.2 van het ontwerp) niet door te voeren, maken we bezwaar tegen de ogenschijnlijke consequentie hiervan, namelijk een overheveling van maximaal 60 woningen verdeeld over 3 platforms naar maximaal 60 woningen op 2 platforms.

Men kan niet stellen dat de huidige ontwikkeling kenbaar was en reeds voorzien. Wij menen dat we destijds verkeerd zijn voorgelicht. Toen we ons huis aankochten werd ons door de gemeente verteld dat het bestemmingsplan voorzag in unieke drijvende watervilla's, niet in een platform massaal volgebouwd met huizen. Ook maken zij bezwaar tegen de wijze waarop met name het midden-platform nu lijkt te worden 'volgestouwd' met huizen/flats, wat een

lelijk contrast vormt met het karakter van de buurt. Dit is volgens ons in strijd is met de doelstelling van de gemeente om voor de financieel economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan naar de gehele planperiode van 10 jaar te kijken. (§ 4.4.1) De vastgelopen woningmarkt kan geen reden zijn om de platformwoningen 'in de uitverkoop' te gooien met als onherroepelijk resultaat een kolos aan woningen, die goedkoper zijn en dus makkelijker zouden kunnen worden verkocht in een moeilijke markt, waar luxowoningen oorspronkelijk het doel waren. Een dergelijke 'uitverkoop' doet onze buurt onomkeerbare schade aan. Wij vrezen voor afbraak aan het karakter van de buurt, de leefbaarheid van de buurt, en de waarde van onze woning.

2. Waardovermindering van onze woning

Uit een brief van wethouder M. van Poelgeest aan de Raadscommissie dd. 20 december 2012 en uit de bewonersbijeenkomst dd. 31 januari 2013, blijkt dat de Gemeente Amsterdam en de De Poyler een concept akkoord hebben bereikt over verkoop van grond en ontwikkeling van beide platforms voor een bedrag van 1,8 miljoen euro. De Poyler biedt woningen aan met afgekochte erfpacht van 50.000 euro. Wij betalen méér dan het dubbele aan erfpacht voor onze woning! De gemeente is hierdoor verantwoordelijk voor oneerlijke concurrentie en rechtsongelijkheid. In de grondprijisbrief 2012 artikel 4,6 schrijft de gemeente dat uitgangspunt is dat wonen op de wal gelijk dient te worden behandeld als wonen op het water. Het zo sterk laten zakken van de erfpacht binnen 1 buurt heeft als gevaar dat de omringende huizen in de nabije buurt in de toekomst niet meer te verkopen zijn.

3. Het bestemmingsplan is een continuering van een plan dat ruim 10 jaar geleden wettelijk bedacht; het past niet meer bij het huidige Steigereiland en het dient niet langer het maatschappelijk belang!

Het ontwerp bestemmingsplan lijkt haaks te staan op de ontwikkeling die Steigereiland de laatste 10 jaar heeft doorgemaakt. Het ontwerp is mede gebaseerd op het Stedenbouwkundig Plan Steigereiland uit september 2000 (1) en er is sindsdien veel veranderd. De afgelopen dertien jaar heeft Steigereiland zich ontwikkeld tot een kinderrijk eiland waarbij de Zeeburgerbaai is gaan dienen als belangrijke natuur- en recreatiegebied.

De Zeeburgerbaai heeft een maatschappelijke functie; het is een ontmoetingsplek voor bewoners en hun kinderen en heeft daarnaast een sterk recreatieve functie gekregen. In de zomer wordt er volop gezwommen, gezeild en kano gevaren. In de winter wordt er volop geschaatst. Uit de praktijk blijkt zelfs dat mensen van heinde en verre komen (binnenstad, omliggende dorpen) om van dit unieke stukje natuur- en recreatiegebied gebruik te kunnen maken.

In de brief aan de Raadscommissie stelt Maarten van Poelgeest dat de ontwikkeling van de

platformwoningen kan worden gezien als "een unieke kans om een bijzonder water-gerelateerd project te realiseren op IJburg." Dit komt bij ons over als een "prestige project" voor de Gemeente Amsterdam. Meer dan dat er daadwerkelijk met bewonersbelangen en maatschappelijke belangen rekening wordt gehouden. Bovendien heeft de ontwikkeling van waterwoningen op Steigereiland Noord laten zien hoe jammerlijk een dergelijk project kan mislukken.

De gemeente heeft de maatschappelijke functie om de leefbaarheid van een gebied te monitoren. Hoe kan het dan dat bijvoorbeeld zoveel plannen voor openbare groene ruimte in de prullenbak belanden/ niet worden gerealiseerd (waar is bijv het Steigerpark?) Behalve het schoolplein hebben onze kinderen geen gelegenheid om vrijelijk buiten te spelen. Een natuurlijke omgeving voor recreatie zou bovendien geheel ontbreken als de baai wordt volgebouwd. Het openhouden van de kade aan de Cornelis Zillesenlaan is een positieve ontwikkeling, maar zal, juist door het ontbreken van een recreatieve, natuurlijke omgeving elders op het eiland, onvoldoende zijn om in de behoefte van de bewoners en recreanten elders vanuit de stad te voldoen.

4. Grotere druk op openbare ruimte

Wij voorzien dat met de uitvoering van het bestemmingsplan de drukte op het water en aan wal significant zal toenemen, niet te vergeten de geluidsoverlast die zal ontstaan als 60 huishoudens gaan leven op het water en bijvoorbeeld hun auto op de steigers moeten parkeren. Het is een algemeen bekend feit dat geluid over water ver draagt! Door het bouwen van 60 extra woningen op het water zal een groter beroep worden gedaan op de openbare voorzieningen, zoals afvalinzameling, toegangswegen, scholen, etc. Wij maken ons als bewoners ernstige zorgen over de gevolgen voor infrastructuur en publieke voorzieningen. Te meer daar de praktijk leert dat de infrastructuur met de huidige bewoning reeds te kort schiet. De huidige onderzoeken (o.a. geluidstoets), die in het belang van dit ontwerp bestemmingsplan zijn uitgevoerd, schieten naar onze mening te kort. Deze onderzoeken hebben alleen de huidige situatie onderzocht en niet gekeken naar de gevolgen van de uitvoering van het ontwerp bestemmingsplan. Wij willen graag dat de gemeente deze onderzoeken zorgvuldig uitvoert, alvorens het huidige bestemmingsplan te accorderen.

5. Negatieve impact op het milieu/ de flora en fauna van de Zeeburgerbaai

Wij zijn van mening dat de zuidkant van het Steigereiland met deze plannen drastisch van karakter zal veranderen en de bestaande situatie van het Steigereiland als "groen eiland" grotendeels teniet zal gaan.

Er is ten behoeve van het ontwerp weliswaar een Natuurtoets uitgevoerd, maar dit betreft een "Quickscan". Dit betekent dat het onderzoek niet diepgaand is geweest en, zoals uit het

onderzoek zelf blijkt, niet specifiek ingaat op de mogelijke problematiek in de baai. Daarnaast heeft deze quickscan tot doel gehad om "de status van het gebied te inventariseren en om vast te stellen welke beschermde plant- en diersoorten voorkomen en welke soorten kunnen worden verwacht." In dit onderzoek is dus nagegaan of vanuit de Flora- en faunawet consequenties zijn voor het bestemmingsplan en met welke soorten er rekening moet worden gehouden bij toekomstige ruimtelijke ingrepen." (Pag. 3, Samenvatting; zie ook: pag. 4, Inleiding, Het project) Er is dus niet gekeken naar wat de gevolgen zijn van de bestaande plannen voor de flora en fauna in een specifiek gebied. Wij willen dan ook graag, net als bij punt 4, dat de gemeente zich eerst buigt over nader onderzoek naar de gevolgens alvorens een bestemmingsplan te accorderen.

In afwachting van uw antwoord,

Met vriendelijke groet,

lijk contrast vormt met het karakter van de buurt. Dit is volgens ons in strijd is met de doelstelling van de gemeente om voor de financieel economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan naar de gehele planperiode van 10 jaar te kijken. (§ 4.4.1) De vastgelopen woningmarkt kan geen reden zijn om de platformwoningen 'in de uitverkoop' te gooien met als onherroepelijk resultaat een kolos aan woningen, die goedkoper zijn en dus makkelijker zouden kunnen worden verkocht in een moeilijke markt, waar luxewoningen oorspronkelijk het doel waren. Een dergelijke 'uitverkoop' doet onze buurt onomkeerbare schade aan. Wij vrezen voor afbreuk aan het karakter van de buurt, de leefbaarheid van de buurt, én de waarde van onze woning.

7. Waardevermindering van onze woning:

Uit een brief van wethouder M. van Poelgeest aan de Raadscommissie dd. 20 december 2012 en uit de bewonersbijeenkomst dd. 31 januari 2013, blijkt dat de Gemeente Amsterdam en de De Peyler een concept akkoord hebben bereikt over verkoop van grond en ontwikkeling van beide platforms voor een bedrag van 1,8 miljoen euro. De Peyler biedt woningen aan met afgekochte erfpacht van 50.000 euro. Wij betalen méér dan het dubbele aan erfpacht voor onze woning! De gemeente is hierdoor verantwoordelijk voor oneerlijke concurrentie en rechtsongelijkheid. In de grondprijsbrief 2012 artikel 4.6 schrijft de gemeente dat uitgangspunt is dat wonen op de wal gelijk dient te worden behandeld als wonen op het water. Het zo sterk laten zakken van de erfpacht binnen 1 buurt heeft als gevaar dat de omringende huizen in de nabije buurt in de toekomst niet meer te verkopen zijn.

8. Het bestemmingsplan is een continuering van een plan dat ruim 10 jaar geleden werd bedacht; het past niet meer bij het huidige Steigereiland en het dient niet langer het maatschappelijk belang!

Het ontwerp bestemmingsplan lijkt haaks te staan op de ontwikkeling die Steigereiland de laatste 10 jaar heeft doorgemaakt. Het ontwerp is mede gebaseerd op het Stedenbouwkundig Plan Steigereiland uit september 2000 (1) en er is sindsdien veel veranderd. De afgelopen dertien jaar heeft Steigereiland zich ontwikkeld tot een kinderrijk eiland waarbij de Zeeburgerbaai is gaan dienen als belangrijke natuur- en recreatiegebied.

De Zeeburgerbaai heeft een maatschappelijke functie; het is een ontmoetingsplek voor bewoners en hun kinderen en heeft daarnaast een sterk recreatieve functie gekregen. In de zomer wordt er volop gezwommen, gezeild en kano gevaren. In de winter wordt er volop geschaatst. Uit de praktijk blijkt zelfs dat mensen van heinde en verre komen (binnenstad, omliggende dorpen) om van dit unieke stukje natuur- en recreatiegebied gebruik te kunnen maken.

In de brief aan de Raadscommissie stelt Maarten van Poelgeest dat de ontwikkeling van de

platformwoningen kan worden gezien als "een unieke kans om een bijzonder water-gerelateerd project te realiseren op IJburg." Dit komt bij ons over als een "prestige project" voor de Gemeente Amsterdam. Meer dan dat er daadwerkelijk met bewonersbelangen en maatschappelijke belangen rekening wordt gehouden. Bovendien heeft de ontwikkeling van waterwoningen op Steigereiland Noord laten zien hoe jammerlijk een dergelijk project kan mislukken.

De gemeente heeft de maatschappelijke functie om de leefbaarheid van een gebied te monitoren. Hoe kan het dan dat bijvoorbeeld zoveel plannen voor openbare groene ruimte in de prullenbak belanden/ niet worden gerealiseerd (waar is bijv het Steigerpark?) Behalve het schoolplein hebben onze kinderen geen gelegenheid om vrijelijk buiten te spelen. Een natuurlijke omgeving voor recreatie zou bovendien geheel ontbreken als de baai wordt volgebouwd. Het openhouden van de kade aan de Cornelis Zillesenlaan is een positieve ontwikkeling, maar zal, juist door het ontbreken van een recreatieve, natuurlijke omgeving elders op het eiland, onvoldoende zijn om in de behoefte van de bewoners en recreanten elders vanuit de stad te voldoen.

9. Grotere druk op openbare ruimte

Wij voorzien dat met de uitvoering van het bestemmingsplan de drukte op het water en aan wal significant zal toenemen, niet te vergeten de geluidsoverlast die zal ontstaan als 60 huishoudens gaan leven op het water en bijvoorbeeld hun auto op de steigers moeten parkeren. Het is een algemeen bekend feit dat geluid over water ver draagt! Door het bouwen van 60 extra woningen op het water zal een groter beroep worden gedaan op de openbare voorzieningen, zoals afvalinzameling, toegangswegen, scholen, etc. Wij maken ons als bewoners ernstige zorgen over de gevolgen voor infrastructuur en publieke voorzieningen. Te meer daar de praktijk leert dat de infrastructuur met de huidige bevolking reeds te kort schiet. De huidige onderzoeken (oa geluidstoets), die in het belang van dit ontwerp bestemmingsplan zijn uitgevoerd, schieten naar onze mening te kort. Deze onderzoeken hebben alleen de huidige situatie onderzocht en niet gekeken naar de gevolgen van de uitvoering van het ontwerp bestemmingsplan. Wij willen graag dat de gemeente deze onderzoeken zorgvuldig uitvoert, alvorens het huidige bestemmingsplan te accorderen.

10. Negatieve impact op het milieu/ de flora en fauna van de Zeeburgerbaai

Wij zijn van mening dat de zuidkant van het Steigereiland met deze plannen drastisch van karakter zal veranderen en de bestaande situatie van het Steigereiland als "groen eiland" grotendeels teniet zal gaan.

Er is ten behoeve van het ontwerp weliswaar een Natuurtoets uitgevoerd, maar dit betreft een "Quickscan". Dit betekent dat het onderzoek niet diepgaand is geweest en, zoals uit het

onderzoek zelf blijkt, niet specifiek ingaat op de mogelijke problematiek in de baai. Daarnaast heeft deze quickscan tot doel gehad om "de status van het gebied te inventariseren en om vast te stellen welke beschermde plant- en diersoorten voorkomen en welke soorten kunnen worden verwacht." In dit onderzoek is dus nagegaan of vanuit de Flora- en faunawet consequenties zijn voor het bestemmingsplan en met welke soorten er rekening moet worden gehouden bij toekomstige ruimtelijke ingrepen." (Pag. 3, Samenvatting; zie ook: pag. 4, Inleiding, Het project) Er is dus niet gekoken naar wat de gevolgen zijn van de bestaande plannen voor de flora en fauna in een specifiek gebied. Wij willen dan ook graag, net als bij punt 4, dat de gemeente zich eerst buigt over nader onderzoek naar de gevolgens alvorens een bestemmingsplan te accorderen.

In afwachting van uw antwoord,

Met vriendelijke groet,

De Gemeenteraad van Amsterdam
p/a de directeur van de Dienst
Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758, 1000 CT
AMSTERDAM

Tevens per fax: 020 255 1551

Di:	
Do:	23-8
Wo:	
Ve:	1736
Fr:	
Sa:	
Su:	

Datum: 20 augustus 2013

Betreeft Centrale Stad NL.IMRO.0363.M1102BPGST-OW01

Geachte Gemeenteraad,

Als bewoners van Steigeroiland dienen wij hierbij een zienswijze in over het ontwerp bestemmingsplan IJburg 1^e fase Centrale Stad (NL.IMRO.0363.M1102BPGST-OW01). Hiermee maken wij bezwaar tegen het volbouwen van onze directe woon- en leefomgeving; de Zeeburgerbaai. In het bijzonder is ons bezwaar gericht tegen de bouwplannen van de firma De Peyler/ Ooms (De Peyler).

Na het bestuderen van de inhoud van het ontwerp delen wij graag de onderstaande argumenten mede, die ten grondslag liggen aan ons bezwaar;

11. Onherroepelijke aantasting leefbaarheid van onze woonomgeving

Wij zijn van mening dat het ontwerp bestemmingsplan een onherroepelijke aantasting van de leefbaarheid op en rond de Zeeburgerbaai betekent. Bij de uitvoering ervan zal het natuurlijke karakter van de baai onherroepelijk verloren gaan en een uniek recreatiegebied zal daarmee verdwijnen!

Alhoewel we de beslissing van de gemeente toejuichen om van het eerdere bestemmingsplan af te wijken en het zogenoemde 'oeverplatform' (bestemming WI, zie § 4.3.2 van het ontwerp) niet door te voeren, maken we bezwaar tegen de ogenschijnlijke consequentie hiervan, namelijk een overheveling van maximaal 60 woningen verdeeld over 3 platforms naar maximaal 60 woningen op 2 platforms.

Men kan niet stellen dat de huidige ontwikkeling kenbaar was en reeds voorzien. Wij menen dat we destijds verkeerd zijn voorgelicht. Toen we ons huis aankochten werd ons door de gemeente verteld dat het bestemmingsplan voorzag in unieke drijvende watervilla's, niet in een platform massaal volgebouwd met huizen. Ook maken zij bezwaar tegen de wijze waarop met name het midden-platform nu lijkt te worden 'volgestouwd' met huizen/flats, wat een

lelijk contrast vormt met het karakter van de buurt. Dit is volgens ons in strijd is met de doelstelling van de gemeente om voor de financieel economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan naar de gehele planperiode van 10 jaar te kijken. (§ 4.4.1) De vastgelopen woningmarkt kan geen reden zijn om de platformwoningen 'in de uitverkoop' te gooien met als onherroepelijk resultaat een kolos aan woningen, die goedkoper zijn en dus makkelijker zouden kunnen worden verkocht in een moeilijke markt, waar huurwoningen oorspronkelijk het doel waren. Een dergelijke 'uitverkoop' doet onze buurt onomkeerbare schade aan. Wij vrezen voor afbreuk aan het karakter van de buurt, de leefbaarheid van de buurt, en de waarde van onze woning.

12. Waardevermindering van onze woning:

Uit een brief van wethouder M. van Poelgeest aan de Raadscommissie dd. 20 december 2012 en uit de bewonersbijeenkomst dd. 31 januari 2013, blijkt dat de Gemeente Amsterdam en de De Peyer een concept akkoord hebben bereikt over verkoop van grond en ontwikkeling van beide platformen voor een bedrag van 1,8 miljoen euro. De Peyer biedt woningen aan met afgekochte erfpacht van 50.000 euro. Wij bezien meer dan het dubbele aan erfpacht voor onze woning! De gemeente is hierdoor verantwoordelijk voor ongelijke concurrentie en rechtsongelijkheid. In de grondprijzbrief 2012 artikel 4.6 schrijft de gemeente dat tingspanspunt is dat wonen op de wal gelijk dient te worden behandeld als wonen op het water. Het zo sterk laten zakken van de erfpacht binnen 1 buurt heeft als gevaar dat de omliggende huizen in de nabije buurt in de toekomst niet meer te verkopen zijn.

13. Het bestemmingsplan is een confirmering van een plan dat ruim 10 jaar geleden werd bedacht, het past niet meer bij het huidige Steinerland en het dient niet langer het maatschappelijk belang!

platformwoningen kan worden gezien als "een unieke kans om een bijzonder water-gerelateerd project te realiseren op IJburg." Dit komt bij ons over als een "prestige project" voor de Gemeente Amsterdam. Meer dan dat er daadwerkelijk met bewonersbelangen en maatschappelijke belangen rekening wordt gehouden. Bovendien heeft de ontwikkeling van waterwoningen op Steigereiland Noord laten zien hoe jammerlijk een dergelijk project kan mislukken.

De gemeente heeft de maatschappelijke functie om de leefbaarheid van een gebied te monitoren. Hoe kan het dan dat bijvoorbeeld zoveel plannen voor openbare groene ruimte in de prullenbak belanden/ niet worden gerealiseerd (waar is bijv het Steigerpark?) Behalve het schoolplein hebben onze kinderen geen gelegenheid om vrijelijk buiten te spelen. Een natuurlijke omgeving voor recreatie zou bovendien geheel ontbreken als de baai wordt volgebouwd. Het openhouden van de kade aan de Cornelis Zillemaaan is een positieve ontwikkeling, maar zal, juist door het ontbreken van een recreatieve, natuurlijke omgeving elders op het eiland, onvoldoende zijn om in de behoefte van de bewoners en recreanten elders vanuit de stad te voldoen.

14. Grotere druk op openbare ruimte

Wij voorzien dat met de uitvoering van het bestemmingsplan de drukte op het water en aan wal significant zal toenemen, niet te vergeten de geluidsoverlast die zal ontstaan als 60 huishoudens gaan leven op het water en bijvoorbeeld hun auto op de steigers moeten parkeren. Het is een algemeen bekend feit dat geluid over water ver draagt. Door het bouwen van 60 extra woningen op het water zal een groter beroep worden gedaan op de openbare voorzieningen, zoals afvalinzameling, toegangswegen, scholen, etc. Wij maken ons als bewoners ernstige zorgen over de gevolgen voor infrastructuur en publieke voorzieningen. Te meer daar de praktijk leert dat de infrastructuur met de huidige bewoning reeds te kort schiet. De huidige onderzoeken (oa geluidstoets), die in het belang van dit ontwerp bestemmingsplan zijn uitgevoerd, schieten naar onze mening te kort. Deze onderzoeken hebben alleen de huidige situatie onderzocht en niet gekeken naar de gevolgen van de uitvoering van het ontwerp bestemmingsplan. Wij willen graag dat de gemeente deze onderzoeken zorgvuldig uitvoert, alvorens het huidige bestemmingsplan te accorderen.

15. Negatieve impact op het milieu/ de flora en fauna van de Zaeburgerbuut

Wij zijn van mening dat de zuidkant van het Steigereiland met deze plannen drastisch van karakter zal veranderen en de bestaande situatie van het Steigereiland als "groen eiland" grotendeels teniet zal gaan.

Er is ten behoeve van het ontwerp weliswaar een Natuurtoets uitgevoerd, maar dit betreft een "Quickscan". Dit betekent dat het onderzoek niet diepgaand is geweest en, zoals uit het

onderzoek zelf blijkt, niet specifiek ingaat op de mogelijke problematiek in de baai. Daarnaast heeft deze quickscan tot doel gehad om "de status van het gebied te inventariseren en om vast te stellen welke beschermde plant- en diersoorten voorkomen en welke soorten kunnen worden verwacht." In dit onderzoek is dus nagegaan of vanuit de Flora- en faunawet consequenties zijn voor het bestemmingsplan en met welke soorten er rekening moet worden gehouden bij toekomstige ruimtelijke ingrepen." (Pag. 3, Samenvatting; zie ook: pag. 4, Inleiding, Het project) Er is dus niet gekeken naar wat de gevolgen zijn van de bestaande plannen voor de flora en fauna in een specifiek gebied. Wij willen dan ook graag, net als bij punt 4, dat de gemeente zich eerst buigt over nader onderzoek naar de gevolgens alvorens een bestemmingsplan te accorderen.

In afwachting van uw antwoord,

Met vriendelijke groet,

vervolgblad 1

AANGETEKEND

De Gemeenteraad van Amsterdam
p/a de directeur van de Dienst
Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758, 1000 CT
AMSTERDAM

Dienst	08/10		
Project			
Volgens	13-2043		

Tevens per fax: 020 – 5529490 (Projectbureau Oost)

De Vereniging Leefbaarheid Zeeburgerbaai
redzeeburgerbaai@gmail.com

Datum: 4 oktober 2013

**Betreft: Aanvullende zienswijze ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase CS
(Centrale Stad)**

Geachte Gemeenteraad,

Op 21 augustus jl. hebben de bestuursleden van de Vereniging Leefbaarheid Zeeburgerbaai, zetelend te Amsterdam (hierna in enkelvoud: de Vereniging), een zienswijze ingediend naar aanleiding van het ter inzage leggen van de gemeente van het Ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad). In haar zienswijze heeft de Vereniging zich het recht voorbehouden een aanvullende zienswijze in te dienen, zoals door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is bepaald in ABRvS 9 december 2009, AB 2010/56 en ABRvS 24 augustus 2011, BR 2011/192.

In bijgevoegd document vindt u een aanvullende zienswijze van de Vereniging Leefbaarheid Zeeburgerbaai. Wij verzoeken u deze aanvullende zienswijze te betrekken bij de beoordeling van de zienswijze die de Vereniging reeds op 21 augustus bij u indiende.

Ruimtelijke gronden

In de toelichting van het bestemmingsplan IJburg 1e fase staat de geest van de (destijds beoogde) omgeving beschreven. In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Stedenbouwkundig Programma uit 2000 zijn zaken nader vastgelegd, waaronder de vastgestelde contouren en zichtlijnen.

Het zuidelijk deel van Steigereiland wordt daarin onder meer beschreven als een woongebied met stedelijke laagbouw en kleinschalige gestapelde blokken. Deze stelling wordt flagrant ontkracht door de ruimte die het (ontwerp-)bestemmingsplan biedt, voornamelijk ten aanzien van de toegestane bouwhoogte. In tegenstelling tot de voorgeschreven wijze van meten (art. 2) wordt een uitzondering gemaakt voor de platformwoningen (art. 9.2). De platforms mogen een hoogte hebben van maximaal 3m. Daarmee kan de hoogte dus boven de primaire waterkering uitkomen (de dijk).

Uitgaande van de thans toegestane bouwhoogte, vermeerderd met eventuele ontheffingen cq. afwijkingsregels, wordt duidelijk dat de bebouwing in het water mogelijk ruimschoots hoger dan de omliggende bebouwing op het zuidelijk deel van Steigereiland komt te liggen.

Door de onevenredige proporties (zowel qua bouwhoogte als qua oppervlakte), in relatie tot de omliggende bebouwde en wateromgeving, vormen de platformwoningen dan treurige, betekenisloze accenten op een baggerschuit.

Voor de duidelijkheid; het platform vormt op zichzelf al een bouwlaag, tel daarbij drie en een halve verdieping, totaal dus: 4,5 bouwlagen boven de waterspiegel.

- ⇒ *Waarom wordt voor deze woonvorm afgeweken van de gangbare wijze van meten en waarom wordt een platform van 3 meter hoog toegestaan? Welk doel dient dit, was dit omdat op de onderste laag parkeren was beoogd?*
- ⇒ *Zo ja, dan dient er een aanpassing te komen op de bouwhoogte(n) nu het inpandig parkeren als eis is opgegeven ten behoeve van de ontwikkelaar. Overigens pleit de Vereniging voor inpandig parkeren op beide platforms om overlast te beperken!*

Waterkwaliteit

Een paar passages uit de toelichting van het bestemmingsplan IJburg 1e fase:

Voor IJburg geldt het stand-still principe; geen extra belasting voor het IJmeer door toedoen van IJburg. IJburg kent wat betreft ecologie een hoog ambitieniveau. Dit komt tot uiting in zowel het ontwerp als ook het beheer....

Er zou een integraal waterbeheerplan worden opgesteld met als doel: het beheer en onderhoud van waterzuiverende maatregelen voor Steigereiland.

Hoewel dit door de ontwikkelaar wordt ontkend, althans niet aannemelijk wordt geacht op basis van eigen onderzoek, is en blijft het gevaar bestaan dat het realiseren van woningen op een drijvend platform leidt tot verkleving aan de bodem. Dit risico zal zich eens in de 10 jaar kunnen verwezenlijken. Om die verkleving als ook het vaststaande feit van aanslibben onder de platforms tegen te gaan, zijn ingrijpende maatregelen nodig die tot vervuiling van de (directe) wateromgeving leiden.

Daarnaast ontstaan onder de platforms grote aaneengesloten oppervlakten die geen zonlicht meer krijgen. Van de oorspronkelijke ontwikkelplannen met inkepingen en natuurlijke begroeiingen in de platforms is immers geen sprake meer. De platforms worden massale, ononderbroken oppervlakten in het water. Dit kan catastrofale gevolgen hebben voor het ecologisch evenwicht, de waterkwaliteit en dus ook voor de volksgezondheid. Wat nu als recreatief water wordt gebruikt zal dan niet meer bruikbaar zijn.

De waterkwaliteit zou geborgd moeten worden door een waterbeheerplan. Waternet heeft weliswaar een beheerplan opgesteld, maar daarin is in geen enkel opzicht ingegaan op de gevolgen van de beoogde platformwoningen (zie bijlage hieronder). Deze worden niet eens aangehaald, hetgeen onbegrijpelijk is gezien bovenstaande risico's. Hieruit moet geconcludeerd worden dat de gevolgen van de platforms niet zijn onderzocht en de kwaliteit dus niet kan worden geborgd.

BIJLAGE extracten Waterbeheerplan Waternet voor de periode 2010-2015

Verbeteren waterkwaliteit (p.10)

Voor de overige wateren geldt dat AGV de waterkwaliteit op een peil brengt die de functie van het betreffende gebied optimaal ondersteunt. De waterkwaliteitsverbetering die hier voor nodig is en die de afgelopen decennia ook zichtbaar werd stagneert de laatste jaren.

Dat is een landelijke trend en in AGV-gebied gaat het niet anders. AGV zet in op twee sporen: het bestrijden van verontreinigingsbronnen en daarnaast het veerkrachtiger maken van het watersysteem, zodat het beter kan omgaan met verstoringen van de waterkwaliteit.

Speciale aandacht bij de bronaanpak krijgt de terugdringing van de fosfaat- en stikstofbelasting van de wateren. Ook de verwijdering van bagger als verontreinigingsbron krijgt prioriteit. De veerkracht van de waterecologie wordt vergroot door onder andere natuurvriendelijke inrichting en onderhoud van wateren en oevers, door het opheffen van vismigratieknelpunten en het introduceren van een meer natuurlijk peilbeheer. De verbetering van de waterkwaliteit zal worden gevolgd met een door AGV zelf ontwikkelde meet- en beoordelingssystematiek.

- ⇒ *Bezwaar Vereniging: ten gevolge van het aanbrengen van platformwoningen in de Zeeburgerbaai zal deze natuurlijke habitat ernstig worden benadeeld zonder dat duidelijk is en/of daadwerkelijk is onderzocht wat de korte en lange termijn effecten zijn van een gesloten drijvend platform voor de waterkwaliteit. Ook is niet onderzocht wat de gevolgen zijn van de onderhoudswerkzaamheden nu er, zoals het plan van Ooms aangeeft, periodiek gebaggerd moet worden en de kans op verkleving niet (op basis van onafhankelijk onderzoek) kan worden uitgesloten.*

Nog niet (geheel) bereikte doelen (p.18)

...AGV heeft de beleidsdoelen voor de ecologische toestand gedurende de planperiode wel lokaal, maar niet structureel en gebiedsbreed gemonitord.

Er is nog onvoldoende inzicht in de relatie tussen meetfrequentie en effectbeoordeling. Een voorlopig deskundigheidsoordeel wijst uit dat de ecologische toestand gelijk is aan de situatie bij aanvang van de planperiode.

- ⇒ *Bezwaar Vereniging: een nulmeting van de waterkwaliteit in de betreffende locaties rond de platformwoningen en zijn bredere omgeving is noodzakelijk. Het water wordt door omwonenden namelijk recreatief gebruikt. Als er gezondheidsrisico's kunnen ontstaan, dan is dat een onderwerp dat in de planologische regeling moet worden opgenomen en afgewogen.*

Visie Waternet – Partner in ruimtelijke ontwikkeling (p.24)

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de regio zit AGV vanaf de start aan tafel met provincies, gemeenten en particuliere initiatiefnemers. AGV is proactief adviserend in ruimtelijke plannen en vervult waar mogelijk een partnerrol met brede kijk in alle projecten waar dit effectief is. Ook voert het in opdracht en op kosten van derden werkzaamheden uit ten dienste van de ruimtelijke planvorming waar dit meerwaarde kan hebben voor de inpassing van water in de ruimtelijke ordening.

- ⇒ *Bezwaren Vereniging:*
- *voor de platformwoningen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan IJburg 1e fase verplichtingen aangegeven; zo zal o.a. 'een integraal waterbeheerplan worden opgesteld.'*
 - *uit dit beleidsstuk blijkt niet dat Waternet bij de planvorming geadviseerd heeft en aan*

de verplichting heeft voldaan.

→ stadsdeel Oost heeft onderzoek verricht naar de gevolgen voor de waterkwaliteit i.v.m. aanleggen van kleinschalige steigers.

- ⇒ *De Vereniging dringt er op aan om in het nog uit te voeren onderzoek ten bate van het waterbeheerplan ook een relatie met het onderzoek van stadsdeel Oost te leggen, en wel vóórdát de zienswijze voorziet in nieuwbouwplannen in de baai.*

Planvorming en peilbesluiten (p.33)

Een watergebiedplan bevat een visie op een optimale waterhuishoudkundige inrichting en peilbeheer, met aandacht voor kwantiteit, grondwater, kwaliteit, ecologie, waterstaatkundige veiligheid, landbouw, landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden en recreatieve mogelijkheden. Daarbij is een afweging tussen enerzijds deze belangen en waarden en anderzijds de gebruiksfuncties binnen en rondom het gebied doorgaans een zeer belangrijk onderdeel.

- ⇒ *Standpunt Vereniging: de recreatieve functie van het water is een feit (suppen, surfen, zeilen, zwemmen, schaatsen etc.) dus is het van belang dat de platformwoningen de kwaliteit van het water niet aantasten. Met deze noodzaak wordt in de plannen geen enkele rekening gehouden.*
- ⇒ *Ook wordt geen rekening gehouden met het feit dat steeds meer watervogels gebruik maken van de baai. Momenteel zijn er veel zwanen met hun jongen die in de baai verblijven.*

Vergunningverlening (p.34)

Hierbij weegt AGV voortdurend het individueel belang af tegen het algemeen belang. Klantgericht toestaan wat mogelijk is, maar voorkomen wat tot onverantwoorde risico's voor de waterkwantiteit en waterkwaliteit kan leiden.

- ⇒ *Standpunt Vereniging: Waternet zal voor de platformwoningen waarschijnlijk ook een vergunning moeten verlenen. Op voorhand willen de omwonenden (en het bestuur van de Vereniging) duidelijk hebben wat de criteria voor toewijzing zijn, wat de gevolgen voor het eventueel verlenen van een vergunning zullen zijn en moet duidelijk worden gemaakt wat wordt gezien als onverantwoorde risico's ten aanzien van de waterkwaliteit en -kwantiteit.*
→ Daartoe verlangt de Vereniging volledige openheid en toezending van onderzoeken en afwegingen die in dat kader worden gedaan.

Het watertoetsproces (p.36)

AGV informeert en adviseert rijk, provincies en gemeenten over de wateraspecten in ruimtelijke plannen. Doel is de waterbelangen goed te borgen, maar ook om samen met de initiatiefnemer tot een duurzaam en waterrobuust plan te komen.

- ⇒ *Bezwaar Vereniging: naast de vorige aspecten is het van belang dat de duurzaamheid van de waterkwaliteit voldoende wordt geborgd. Daarbij dienen de 10-jaarlijkse baggercyclus voor de platforms, de onderhoudswerkzaamheden en het gebruik van de platforms door bewoners te worden betrokken.*
- ⇒ *Voorts moet worden aangetoond dat het betreffende plan ook daadwerkelijk op schrift wordt gesteld met inbegrip van de handhavingsmogelijkheden en formeel toegewezen verantwoordelijkheden.*

Klimaatactieplan Waternet (p.41)

Onder de kernpunten van het klimaatactieplan is onder andere verandering in (water-)flora en -fauna opgenomen.

Anticipatie op deze te verwachten gevolgen bestaat uit o.a.:

– waterbeheer en leefbaarheid in stedelijk gebied;

- ⇒ *Vraag Vereniging: welke veranderingen zijn te verwachten door de realisatie van platformwoningen? Zijn (de gevolgen van) die veranderingen in strijd met de doelstelling van het voornoemde kernpunt? Hoe wordt er feitelijk voorzien in en gecontroleerd op het borgen van de waterkwaliteit en de duurzaamheid?*
 - *Verontreinigd water heeft grote gevolgen voor de leefbaarheid, verzoek om deze gevolgen te kwantificeren t.a.v. de verschillende maten van verontreiniging.*

Waterschap partner in gebiedsontwikkeling (p.50)

In Amsterdam participeert het waterschap in de ontwikkeling van IJburg en de Zuidas. In de Bloemendalerpolder, een gebiedsontwikkeling tussen Muiden en Weesp, gaat de participatie al een stap verder. Hier neemt het waterschap risicodragend deel in een publiek-private samenwerking.

- ⇒ *Vraag Vereniging: neemt het Waterschap een risicodragend deel voor haar rekening bij de ontwikkeling van de platformwoningen? Zo ja, waaruit bestaat dat deel en wat zijn de bijkomende verantwoordelijkheden?*

Doelen voor 2015 (p.52)

ÁGV zorgt o.a. voor het voorkomen van negatieve effecten op bestaande belangen en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

- ⇒ *Vraag Vereniging: de platforms komen dicht bij de primaire waterkering te liggen.*
 - *Baggerwerkzaamheden zullen naast de negatieve effecten voor de waterkwaliteit ook de waterkering zelf aantasten. Hoe wordt hierin voorzien?*
 - *Als de platformwoningen voorzienbare negatieve effecten hebben voor het grond- en oppervlaktewatersysteem, kan de Vereniging hieruit concluderen dat een negatief advies zal worden gegeven op een eventuele vergunningsaanvraag?*

Hoofdstuk 7 Waterkwaliteit (p.57)

- ⇒ *analoog aan de op pagina 60 opgenomen paragraaf, wordt verzocht om voor de platformlocaties een monitorings- en beoordelingssysteem te ontwikkelen en deze op korte termijn toe te passen.*

7.1.5 Aanpak op hoofdlijnen (p.61)

De strategie van AGV om ecologische en chemische waterkwaliteitsdoelen te bereiken richt zich op een aantal bepalende stuurfactoren. Voor elk van deze stuurfactoren is een strategie geformuleerd. Dit naast de algemene strategie van AGV "centraal (gebiedsbreed) wat kan, decentraal (gebiedsgericht) wanneer dat effectiever is". Uitwerking vindt veelal plaats in gebiedsgerichte plannen. Dit zijn de eigen watergebied- en gezamenlijke stedelijke waterplannen, maar ook plannen van derden of gezamenlijke plannen voor specifieke gebieden, bijvoorbeeld natuur-, recreatie (plassen)- en herinrichtinggebieden.

- ⇒ *voor de genoemde locatie wordt verzocht om aan te geven of de platformwoningen passen in de opgenomen strategie (ecologie, waterkwaliteit, recreatie, baggerwerken, etc).*
- ⇒ *de platforms komen dicht bij de primaire waterkering te liggen. Baggerwerkzaamheden kunnen naast de negatieve effecten voor de waterkwaliteit ook de waterkering zelf aantasten. Hoe wordt hierin voorzien?*

Doelen 2015 (p.64&65)

Bescherming volksgezondheid en milieu... Negatieve effecten op burgers en bedrijven, het watersysteem, het grondwatersysteem en/of de bodem worden daarmee voorkomen.

- ⇒ *zie eerdere opmerkingen. De Vereniging is van mening dat op voorhand kan worden gesteld dat door de platformwoningen negatieve effecten te verwachten zijn op bovengenoemde zaken. Zonder gedegen onderzoek van de gemeente (en Waternet) kan niet worden vastgesteld dat deze negatieve effecten zich niet zullen voordoen.*

Namens de Vereniging Leefbaarheid Zeeburgerbaai,

Hoogachtend,