

9. Vaststellen Wegontrekking Kuiperstraat tussen de nrs 141-143 en achter Rustenburgerstraat 140.

ZPB vindt het uitruilproject, waarvoor tientallen sociale huurwoningen ten gunste van koopwoningen gesloopt worden, van de zotte. Hiervoor verdwijnen ook unieke beeldbepalende panden.

Geld verdienen versus het verergeren van de woningnood ten nadele van inkomensgroepen die daar op zijn aangewezen is een schending van de mensenrechten en het recht op wonen.

Bijna de hele Kuipersstraat is al nieuwbouw. **De fractie komt met een amendement.**

Mag er nog iets oorspronkelijks overblijven waar de bewoners zich in kunnen herkennen.

De Pijp met zijn de unieke bouwkundige geschiedenis moet concreet voelbaar blijven en niet worden verkwanseld.

De stedenbouwkundige structuur en gevelritmiek van het gesloten bouwblok en straatwand wordt zo op een rare dissonante manier doorbroken. **De welstandscommissie heeft ernstig bezwaar.**

Moeten de woekeraars zich nu alles toe-eigenen ten koste van een ware culturele beeldenstorm?

De provincie had deze locatie uit het oogpunt van bouwhistorie een bijzondere beschermde status toebedeeld en dus niet uitsluitend voor archeologie!

Waar blijft de bestuurlijke compassie met de burgers.

Zij hebben eerder hun ernstige bedenkingen over dit plan bij het stadsdeel kenbaar gemaakt!

Deze compassie bestaat blijkbaar niet meer bij de PvdA!

Vervolg blad -2-

FRACTIE



BELANGEN

P/A
SAFFIERSTRAAT 204
1074 GZ AMSTERDAM

Telnr. 020-6643282

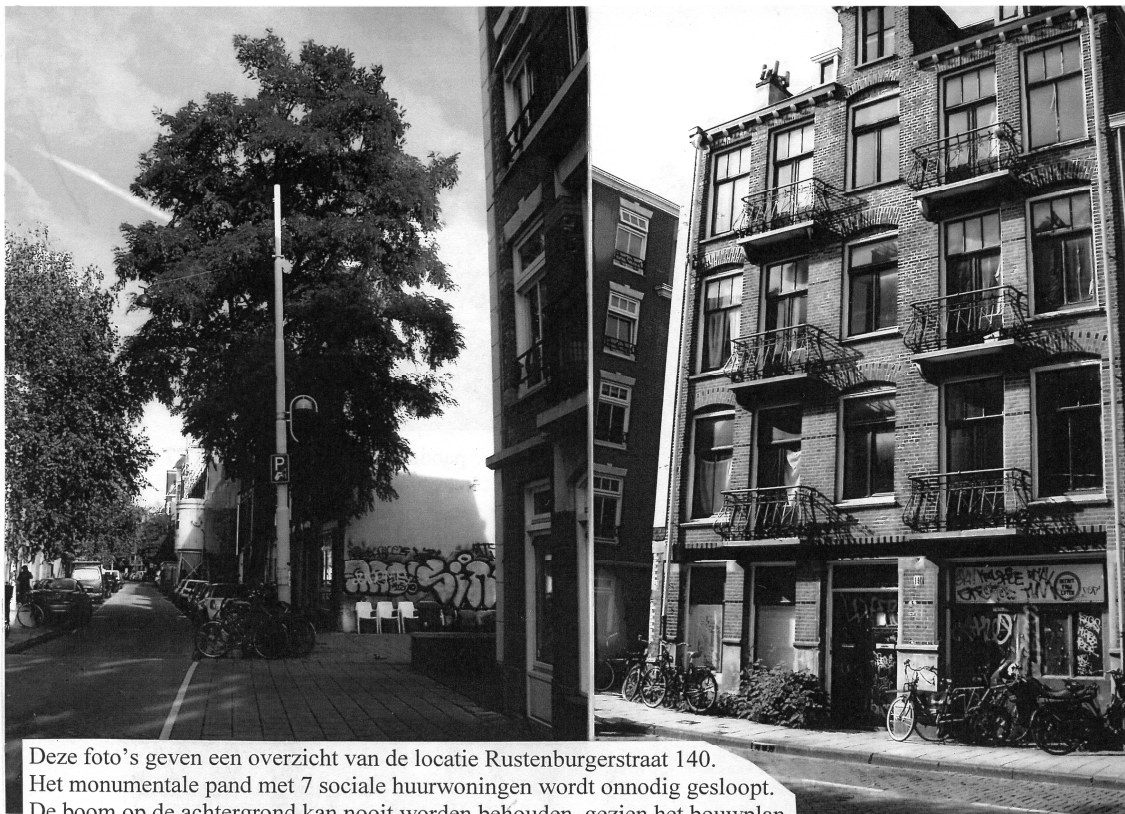
De stadsdeelraad van Stadsdeel Zuid in vergadering bijeen op 29 september 2010

AMENDEMENT

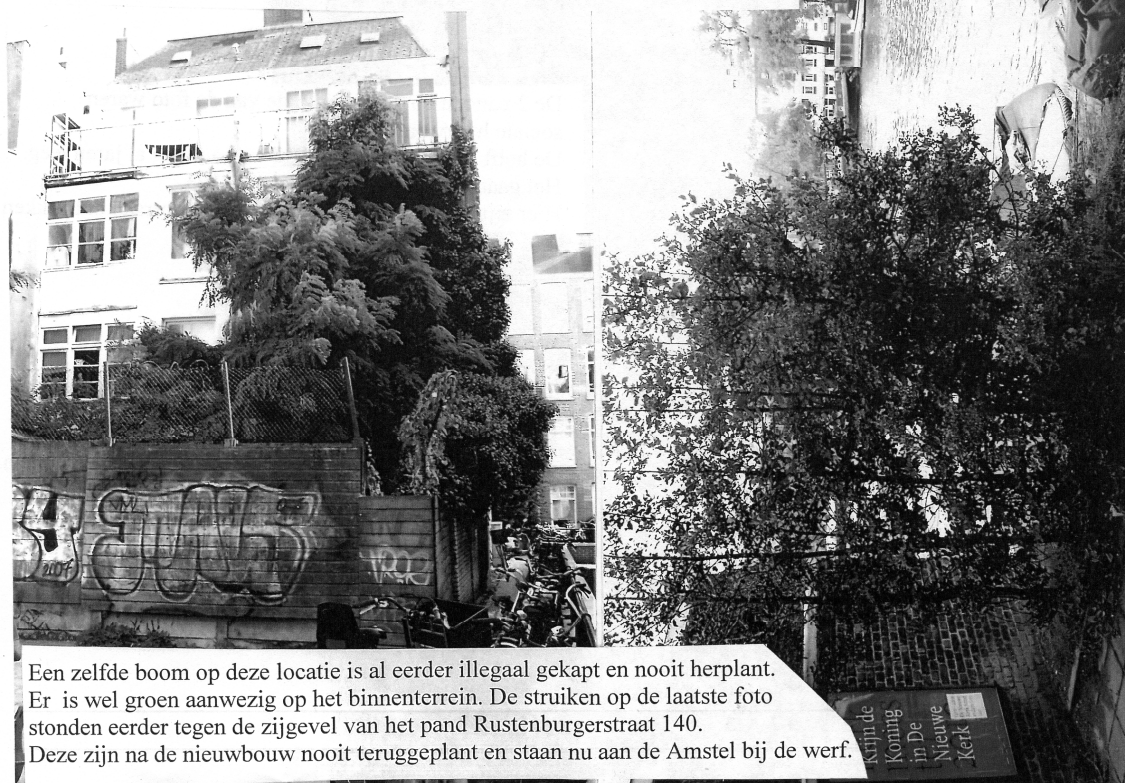
Nummer: (in te vullen door griffie)
Naar aanleiding van agendapunt 09 van de raad
De stadsdeelraad van het Stadsdeel Oud-Zuid in vergadering bijeen op 29 september 2010
Onderwerp: wegonttrekking Kuipersstraat tussen de nrs. 141-143 en achter de Rustenburgerstraat 140 in combinatie met de uitruil van de bestemming huur- tegen koopwoningen op diverse locaties in De Pijp en Zuid.
Ondergetekende(n) stelt/stellen het volgende amendement voor: Besluit: 1. Niet akkoord te gaan met het D.B. voorstel tot wegonttrekking tussen Kuipersstraat 141-143 en achter de Rustenburgerstraat 140. 2. Af te zien van het ingrijpende sloop/nieuwbouwplan Ruysdaelstraat 77-89 van Vondel Vastgoed, waarbij 40 grotendeels halve woningen worden gesloopt voor 24 koopappartementen en elders 7 bestaande sociale huurwoningen. Hier komen 16 nieuwe koopwoningen, o.a. ter compensatie, vanwege woningonttrekking. Zie bijgaand de aangehechte foto's van de betreffende locaties. 3. Wij als raad van het stadsdeel Zuid hebben vastgesteld en geconstateerd, dat er geen draagvlak voor bovengenoemd wegonttrekkingsplan bestaat en de sloop van beeldbepalende panden aan de Rustenburgerstraat 140 en de Ruysdaelstraat 77-89. Spreekt uit, dat geen goedkeuring wordt verleend aan het wegonttrekkingsbesluit en dat de sloopnieuwbouwplannen hierbij worden ingetrokken. Het D.B. op te dragen dit plan in te trekken.
Toelichting: Het betreffende uitruilplan van woningen betekent sloop van een groot aantal panden met beeldbepalende gevels. Deze meerwaarde is niet in geld uit te drukken. De aan- en omwonenden dreigen qua leefgenot en leefbaarheid op onevenredige wijze benadeeld te worden. Het wegvallen van zonlicht en het rooien respectievelijk kappen van diverse grote bomen en struiken is onaanvaardbaar. Evenals het onttrekken van de schaarse openbare ruimte. Die is van de Pijpbewoners. De wijk behoort tot de zwaarst verdichte buurten van Nederland. Er zijn al genoeg koopwoningen. Er is juist meer behoefte aan ruimte en betaalbare huurwoningen, die behouden moeten blijven.

Ondertekening en naam:

Het raadslid van de Wijkpartij Zuid- en Pijpbelangen Theo Keijser



Deze foto's geven een overzicht van de locatie Rustenburgerstraat 140. Het monumentale pand met 7 sociale huurwoningen wordt onnodig gesloopt. De boom op de achtergrond kan nooit worden behouden, gezien het bouwplan achter het pand Rustenburgerstraat 140 t.b.v. 15 koopwoningen.



Een zelfde boom op deze locatie is al eerder illegaal gekapt en nooit herplant. Er is wel groen aanwezig op het binnenterrein. De struiken op de laatste foto stonden eerder tegen de zijgevel van het pand Rustenburgerstraat 140. Deze zijn na de nieuwbouw nooit teruggeplant en staan nu aan de Amstel bij de werf.



De 7 panden in de Ruysdaelstraat 77 t/m 89.
Het betreft 40 sociale huurwoningen.
De goede en jarenlange verwaarloosde panden
worden gesloopt. Er komen 24 Koopwoningen.
Dit betekent een afname van 40 sociale huurwoningen.
Die worden niet gecompenseerd.



De 2 panden op de linker zijde van de foto waren
sociale huurwoningen.
De helft staat na een grondige verbouwing al jaren leeg.
Het gaat om Van Ostadestraat 191-193.
Hier zijn 10 woningen aan de sociale voorraad onttrokken.



Dit betreft de Brahmstraat nr. 4.
Het pand wordt momenteel verbouwd
en illegaal gesplitst in koopappartementen.
Alle sociale huurwoningen verdwijnen.

Sloop/nieuwbouw

Blok Van Woustraat / Kuipersstraat / Verbindingsstraat / Rustenburgerstraat



Sloop/nieuwbouw 2010

Sloop/nieuwbouw 2005

Sloop/nieuwbouw '90/'00

Rustenburgerstraat 140

Doorgang / speelplaats

Overzicht status alle adressen binnen bouwblok Van Woustr./Kuipersstr./Verbindingsstr./Rustenburgerstr. :

straat	huisnr	status	straat	huisnr	status
Verbindingsstraat	13	gesloopt 2010	Van Woustraat	130	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw
Verbindingsstraat	15	gesloopt 2010	Van Woustraat	132	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw
Verbindingsstraat	17	gesloopt 2010	Van Woustraat	134	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw
Verbindingsstraat	19	gesloopt 2010	Van Woustraat	136	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw
Rustenburgerstraat	102	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw	Van Woustraat	136	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw
Rustenburgerstraat	104	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw	Kuipersstraat	111	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw
Rustenburgerstraat	106	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw	Kuipersstraat	113	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw
Rustenburgerstraat	108	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw	Kuipersstraat	115	gesloopt jaren '90/'00
Rustenburgerstraat	110	gesloopt jaren '90/'00	Kuipersstraat	117	gesloopt jaren '90/'00
Rustenburgerstraat	112	gesloopt jaren '90/'00	Kuipersstraat	119	gesloopt jaren '90/'00
Rustenburgerstraat	114	gesloopt jaren '90/'00	Kuipersstraat	121	gesloopt jaren '90/'00
Rustenburgerstraat	116	gesloopt jaren '90/'00	Kuipersstraat	123	gesloopt jaren '90/'00
Rustenburgerstraat	118	gesloopt jaren '90/'00	Kuipersstraat	125	gesloopt 2010
Rustenburgerstraat	120	gesloopt jaren '90/'00	Kuipersstraat	127	gesloopt 2010
Rustenburgerstraat	122	gesloopt jaren '90/'00	Kuipersstraat	129	gesloopt 2010
Rustenburgerstraat	124	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw	Kuipersstraat	131	gesloopt 2010
Rustenburgerstraat	126	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw	Kuipersstraat	133	gesloopt 2010
Rustenburgerstraat	128	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw	Kuipersstraat	135	gesloopt 2010
Rustenburgerstraat	130	gesloopt 2010	Kuipersstraat	137	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw
Rustenburgerstraat	132	gesloopt 2010	Kuipersstraat	139	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw
Rustenburgerstraat	134	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw	Kuipersstraat	141	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw
Rustenburgerstraat	136	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw	Kuipersstraat	143	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw
Rustenburgerstraat	138	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw	Kuipersstraat	145	gesloopt 2005
Rustenburgerstraat	140	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw	Kuipersstraat	147	gesloopt 2005
Rustenburgerstraat	142	gesloopt 2005	Kuipersstraat	149	gesloopt 2005
Rustenburgerstraat	144	gesloopt 2005	Kuipersstraat	151	gesloopt 2005
Rustenburgerstraat	146	gesloopt 2005	Kuipersstraat	153	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw
Rustenburgerstraat	148	gesloopt 2005	Kuipersstraat	155	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw
Rustenburgerstraat	150	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw	Kuipersstraat	157	gesloopt 2010
Rustenburgerstraat	152	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw	Kuipersstraat	158	gesloopt 2010
Rustenburgerstraat	154	oorspronkelijke 19e eeuwse bouw			
Rustenburgerstraat	156	gesloopt 2010			
Rustenburgerstraat	158	gesloopt 2010			
Rustenburgerstraat	160	gesloopt 2010			

% gesloopt van alle adressen binnen bouwblok: **58% reeds gesloopt**



Geen sloop Rustenburgerstraat 140 t.g.v. wegentrekking Kuipersstraat

Overzicht van recente bezwaren (afgelopen 2 jaar) van Commissie Welstand tegen sloop/nieuwbouw van panden in het bouwblok Rustenburgerstr./Verbindingstr./v. Woustr./Kuipersstr. , waaronder Rustenburgerstaat 140.

Rustenburgerstaat 140 (sloop nog te voorkomen)

Welstandsadvies nr.: 51767

- "Ernstig bezwaar"

"[...] de commissie merkt op dat met de voorgestelde sloop van dit pand in de laatste maanden reeds vier voorstellen voor sloop-nieuwbouw in dit bouwblok aan haar ter beoordeling zijn voorgelegd. Zij betreurt deze ontwikkeling, omdat het hier juist een locatie betreft waar al veel van de 19de eeuwse bebouwing vervangen is door nieuwbouw. Door de voorgestelde sloop van nog meer panden zou het huidige beeld volledig kantelen."

Kuipersstraat 125, 127, 129, 131 + Kuipersstraat 133-135 (allen reeds gesloopt)

Welstandsadvies nr.: 51186

- "Bezwaar."

"[...] Gezien de status van de bestaande panden vraagt de commissie zich in eerste instantie af waarom de panden gesloopt moeten worden en niet kunnen worden gerenoveerd."

- "Bezwaar."

"[...] De commissie vraagt opnieuw aan het stadsdeel om aan te geven, waarom hier sprake moet zijn van sloopniewbouw en beklemtoont dat renovatie haar voorkeur heeft, gezien de karakteristiek van het bouwblok."

Rustenburgerstraat 130-132 (beide reeds gesloopt)

Welstandsadvies nr.: 51580

- "Bezwaar."

"De commissie vraagt opnieuw aan het stadsdeel om aan te geven, waarom hier sprake moet zijn van sloopniewbouw en beklemtoont dat renovatie haar voorkeur heeft, gezien de karakteristiek van het bouwblok."

Verbindingstraat 13, 15, 17, 19 + Kuipersstraat 157-159 + Rustenburgerstraat 156, 158, 160 (allen reeds gesloopt)

Welstandsadvies nr.: 51184

- "Bezwaar."

"[...] De commissie vraagt opnieuw aan het stadsdeel om aan te geven, waarom hier sprake moet zijn van sloopniewbouw en beklemtoont dat renovatie haar voorkeur heeft, gezien de karakteristiek van het bouwblok."

- "Bezwaar."

"[...] Gezien de status van de bestaande panden vraagt de commissie zich in eerste instantie af waarom de panden gesloopt moeten worden en niet kunnen worden gerenoveerd."

N.B. Om het enigszins overzichtelijk te houden is bovenstaande opsomming beperkt tot slechts de panden die in de afgelopen 2 jaar zijn gesloopt binnen bouwblok Rustenburgerstaat / Verbindingstraat / Van Woustaat / Kuipersstraat.

In de jaren ervoor zijn er binnen hetzelfde bouwblok nog veel meer 19e eeuwse panden gesloopt waartegen de commissie Welstand in eerste instantie ook steeds bezwaar heeft gemaakt, te weten:

- Kuipersstraat 115 t/m 121
- Kuipersstraat 145 t/m 151
- Rustenburgerstraat 110 t/m 122
- Rustenburgerstraat 142 t/m 148 (allen gesloopt).

Betreft: behoud beeldbepalend erfgoed Rustenburgerstraat

(c.c. raadsleden stadsdeel Zuid)

Amsterdam, 9 november 2011

Geachte leden van het dagelijks bestuur,

Erfgoedvereniging Heemschut, Commissie Amsterdam, spreekt zich bij deze nadrukkelijk uit voor het behoud van het pand Rustenburgerstraat 140. Het pand wordt momenteel bedreigd met sloop, maar volgens Heemschut dient dit pand behouden te blijven om het waardevolle negentiende-eeuwse stadsgezicht te kunnen behouden.

Het betreffende pand komt niet in aanmerking voor de monumentenstatus. Dit onderschrijven wij. Tegelijkertijd kunnen wij echter niet voldoende benadrukken dat het niet toekennen van een monumentenstatus geen vrijbrief is voor sloop. De pand vertegenwoordigt namelijk wel degelijk een bepaalde waarde. Het is in de Atlas van de 19de-eeuwse Ring architectonisch ingedeeld in orde 3 en de straten zijn stedenbouwkundig ingedeeld in de basiszone. Inmiddels heeft nader onderzoek door Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam (BMA) uitgewezen dat het pand toch beschouwd moet worden als orde 2 vanwege niet te ontkennen kwaliteiten.

Het pand heeft een, voor bebouwing uit hetzelfde tijdperk, unieke indeling die bestaat uit vijf vensterassen, waarbij achter de middelste vensters het trappenhuis aan de gevel is gesitueerd. Deze indeling is afgeleid uit de geringe diepte van het perceel. Deze bijzondere gevelcompositie en de in goede staat verkerende details als de sierlijke balkons en nokafsluiting, maken dit gebouw een waardevol object en uiting van de diversiteit in de buurt.

Tevens is het pand één van de weinig overgebleven panden in het blok tussen de van Woustraat, Rustenburgerstraat, Kuipersstraat en Verbindingstraat. Helaas heeft dit bouwblok al veel van zijn originele negentiende-eeuwse karakter verloren. In het blok is bijna 60% al gesloopt en vervangen voor nieuwbouw. Om het oorspronkelijke karakter voor verder verlies te behoeden is het feitelijk noodzakelijk om dit voor stadsgezicht waardevolle pand te behouden.

Het belang en de waarde van het pand ligt, zoals hierboven aangegeven, vooral in de unieke gevel. Achter de gevel kan men het pand eenvoudig aanpassen aan de eisen van de tijd, zoals inmiddels ook al met vele honderden, zo niet duizenden, panden in de negentiende-eeuwse ring is gedaan. Deze veelal succesvolle renovaties roepen ook de vraag op waarom er hier niet gekozen wordt voor

renovatie. Volgens Heemschut bestaan er goede mogelijkheden om hier te renoveren. Door intern ingrijpend te renoveren, maar het karakter van de gevels te behouden, blijft het erfgoed behouden en kan hopelijk aan de wensen van zowel de vastgoed ontwikkelaar als de buurt voldaan worden.

Wij hopen dat deze brief een bijdrage levert aan behoud van dit pand. Indien er vragen zijn vernemen wij dit graag.

Hoogachtend,

Namens het bestuur van Erfgoedvereniging Bond Heemschut, Commissie Amsterdam,

L.J. Eelman (voorzitter) en J. Kamerling (secretaris),
Dhr. S.C.E. Baggelaar

Versie: DB
17 augustus 2010

Bijlage(n):
Auteur: K. de moes

RVE: Beleidsrealisatie Fysiek Domein
Afdeling: Stedelijke ontwikkeling

Nota van Beantwoording

**Wegonttrekking Kuipersstraat tussen nummer 143
en 145 en achter Rustenburgerstraat 140.**

Samenvatting

Voor de locatie Ruysdaelstraat 77-89 is door Vondel Vastgoed, namens Sental Amsterdam B.V., al geruime tijd geleden een bouwaanvraag (126-5529) ingediend. Deze in behandeling zijnde bouwaanvraag behelst het slopen van de bestaande 40 goedkope huurwoningen, grotendeels halve woningen, en de nieuwbouw van 24 marktwoningen.

Aangezien er op de locatie Ruysdaelstraat 16 woningen minder terug worden gebouwd is Vondel Vastgoed aangegeven dat deze woningen gecompenseerd dienen te worden. Ofwel reëel, ofwel financieel. Er is gekozen voor reële compensatie.

De projectontwikkelaar heeft getracht d.m.v. een extra bouwlaag op het bouwplan voor de Ruysdaelstraat 77- 89 extra woningen te creëren. Diverse plannen hiervoor zijn door de Commissie voor Welstand en Monumenten afgekeurd.

De ontwikkelaar heeft meerdere projecten opgestart in het stadsdeel. Deze bieden de mogelijkheid om op een andere manier reëel woningen te compenseren. Dit betreffen de Brahmsstraat 2, waar 4 extra woningen komen; de Van Ostadestraat 191-193, waar inmiddels 5 extra woningen zijn gekomen en waar gebruik gemaakt is van het "Knelpuntenpotje splitsing particuliere huurwoningen" ; en de Rustenburgerstraat 140, waar 7 extra woningen komen. Hiervoor is het noodzakelijk dat het achterliggende terrein aan de Kuipersstraat tussen de nummers 143 en 145 achter de Rustenburgerstraat 140 bebouwd wordt.

Het belang van het bebouwen van het stukje openbaar terrein vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is groot. Het Dagelijks Bestuur is van mening, dat het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad zwaarder weegt dan de openbaarheid van dit stukje openbaar terrein. Het biedt daarnaast compensatie voor het project Ruysdaelstraat wat, gelet op het bezit van de ontwikkelaar, op een andere manier niet mogelijk is.

Inhoud

Samenvatting.....	2
1 Inleiding.....	4
2 De zienswijzen.....	5
2.1 Indieners.....	5
2.2 Ontvankelijkheid.....	6
2.3 Inhoud zienswijzen.....	6
3 Reactie Dagelijks Bestuur.....	8
3.1 Speelbelang.....	8
3.2 Doorloop.....	9
3.3 Toegankelijkheid.....	9
3.4 Groen.....	9
3.5 Aantasting woongenot.....	9
3.6 Overige belangen.....	10
3.7 Conclusie.....	10

1 Inleiding.

Voor de locatie Ruysdaelstraat 77-89 is door Vondel Vastgoed, namens Sental Amsterdam B.V., al geruime tijd geleden een bouwaanvraag (126-5529) ingediend. Deze in behandeling zijnde bouwaanvraag behelst het slopen van de bestaande 40 goedkope huurwoningen, grotendeels halve woningen, en de nieuwbouw van 24 marktwoningen. Tevens bevat de aanvraag de realisatie van een ondergrondse parkeervoorziening met een capaciteit van 38 parkeerplaatsen. Deze heeft 14 plaatsen meer dan volgens de norm van de Parkeernota 2007 is toegestaan. Overeengekomen is, dat deze plaatsen gebruikt zullen gaan worden door de toekomstige bewoners van de Rustenburgerstraat 140.

De problemen rond deze bouwaanvraag betreffen de woningcompensatie en het parkeren. Het Dagelijks Bestuur heeft op 24 november 2009 de oplossingsrichtingen voor het kunnen realiseren van dit bouwplan vastgesteld. De vastgestelde oplossingsrichtingen maakten het noodzakelijk een beroep te doen op het "Knelpuntenpotje splitsen particuliere huurwoningen" voor de Van Ostadestraat 191-193, ten behoeve van de verkoop van de woningen. Dit is inmiddels gebeurd. Ook is het gevolg van het DB-besluit van 24 november, dat er een wegonttrekkingsbesluit nodig is voor het stukje openbare ruimte gelegen aan de Kuipersstraat tussen de nummers 143 en 145 en achter Rustenburgerstraat 140. Het besluit tot het onttrekken aan de openbaarheid is een bevoegdheid van de stadsdeelraad. Belanghebbenden hebben conform de AWB zienswijzen ingediend en kunnen na het raadsbesluit beroep aantekenen. Voor de locatie Ruysdaelstraat 77-89, alswel voor de Rustenburgerstraat 140 is een vrijstellingsprocedure, artikel 19 lid 2 WRO, van het bestemmingsplan nodig.

Aangezien er op de locatie Ruysdaelstraat 16 woningen minder terug worden gebouwd is Vondel Vastgoed aangegeven dat deze woningen gecompenseerd dienen te worden. Ofwel reëel, ofwel financieel. Er is gekozen voor reële compensatie. Voor het onttrekken en samenvoegen van woningen zijn overigens per 1 januari 2010 nieuwe strengere uitvoeringsregels "Woningonttrekking, -samenvoeging en -omzetting in de gebieden met hoge marktdruk; stadsdelen Centrum, Oud-Zuid, Zuideramstel 2010" vastgesteld. Deze nieuwe uitvoeringsregels maken dat er bij onttrekken van sociale huurwoningen alleen nog maar reëel gecompenseerd mag worden.

De projectontwikkelaar heeft getracht d.m.v. een extra bouwlaag op het bouwplan voor de Ruysdaelstraat 77- 89 extra woningen te creëren. Diverse plannen hiervoor zijn door de Commissie voor Welstand en Monumenten afgekeurd.

De ontwikkelaar heeft meerdere projecten opgestart in het stadsdeel. Deze bieden de mogelijkheid om op een andere manier reëel woningen te compenseren. Dit betreffen de Brahmsstraat 2, waar 4 extra woningen komen; de Van Ostadestraat 191-193, waar

inmiddels 5 extra woningen zijn gekomen en waar gebruik gemaakt is van het "Knelpuntenpotje splitsing particuliere huurwoningen" ; en de Rustenburgerstraat 140, waar 7 extra woningen komen. Hiervoor is het noodzakelijk dat het achterliggende terrein aan de Kuipersstraat tussen de nummers 143 en 145 achter de Rustenburgerstraat 140 bebouwd wordt.

Op de locatie Rustenburgerstraat 140 bevinden zich nu 7 halve sociale huurwoningen en in het nieuwe bouwplan komen er 14 a 15 marktwoningen terug, zonder parkeervoorziening. Deze parkeervoorziening is technisch en financieel niet haalbaar. Parkeren zal plaatsvinden in de garage op de locatie van Vondel in de Ruysdaelstraat. Vanwege de cultuurhistorische en archeologische waarde is een verklaring van geen bezwaar noodzakelijk bij G.S. Deze zal worden aangevraagd na het doorlopen van de vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 2. Ook is er een wegonttrekkingsbesluit noodzakelijk, omdat er een deel openbaar terrein onttrokken wordt. Dit in overeenstemming met artikel 9 van de Wegenwet. Volgens het bestemmingsplan De Pijp 2005 heeft dit stuk perceel als bestemming Vo - Openbare ruimte. Het perceel is in eigendom van Vondel Vastgoed/Sental. Het DB-besluit met concept-raadsvoordracht van 8 februari 2010 heeft 6 weken ter visie gelegen. Op het voorgenomen Raadsbesluit zijn verschillende zienswijzen binnengekomen. Deze worden in deze Nota van Beantwoording behandeld.

2 De zienswijzen.

2.1 Indieners 8X

Op de voorgenomen wegonttrekking zijn door de volgende personen zienswijzen ingediend:

2.2 Ontvankelijkheid

De indieners hebben binnen de termijn van 6 weken hun zienswijzen ingediend. De indieners wonen dichtbij, hoewel de heer Wiegman verder weg in de Van Woustraat woont. De ingediende zienswijzen worden als ontvankelijk beschouwd.

2.3 Inhoud zienswijzen.

Onderstaand volgt per indiener een samenvatting van de ingediende zienswijzen:

Mevrouw C. Hummel

Bestemmingsplan zegt openbare ruimte

Speeltuintje wordt bebouwd
Verdwijnen uitzicht
Lichtafname in woning
Uitzicht op eigen dakterras
Daling waarde woning
Sarphatipark is geen alternatief speelplaatsje
Boom zal beschadigd raken
Verdwijnen betaalbare huurwoningen

De heer S. Weerd, de heer D. Molenkamp, mevrouw W. Hofwijks, de heer P. Sloodmans
Tegen het verdwijnen van het speelpleintje in volgebouwde kinderrijke buurt
Verdwijnen licht in de woningen

Mevrouw M. van der Heijden
Achteruitgang speel- en parkeervoorzieningen
Vermindering ruimte voor fietsenstalling
Versobering leefomgeving
Verdwijnen sociale functie
Toename parkeerproblemen door nieuwbouw en verdwijnen doorloop tussen
Rustenburgerstraat en Kuipersstraat
In nieuwbouw geen rekening gehouden met stallen fietsen
Toekomstig onderhoud aan eigen woning bemoeilijkt door afname toegankelijkheid agv
van de nieuwbouw
Zijmuur recent vernieuwd tegen aanzienlijke kosten
Vreest aantasting woongenot
Vreest waardevermindering woning
Lichtvermindering
Kwaliteitsvermindering woning

Mevrouw C. Westerveen
Verdwijnen ruimtelijk gevoel
Verdwijnen speelplaatsje dat intensief wordt gebruikt
Verdwijnen openbare ruimte
Verdwijnen prettig uitzicht
Vrees waardevermindering woning (Wie gaat dat vergoeden??!!)
Verdwijnen ruimte voor parkeren fietsen
Toename behoefte fietsparkeren door nieuwbouw
Tegen verdwijnen van de doorgang, die intensief gebruikt wordt

De heer K.H. Wiegman
Tegen verdwijnen doorgang die intensief wordt gebruikt
Tegen het bebouwen van de binnentuin; is strijdig met beleid stadsdeel
Meer inkijk en lawaai in binnentuinen door volledige afsluiting bouwblok

Deze ingediende zienswijzen leiden bij het Dagelijks Bestuur tot de navolgende reactie en standpuntbepaling.

3 Reactie Dagelijks Bestuur

Ten behoeve van het behandelen van de ingediende zienswijzen en het formuleren van een reactie hierop van het Dagelijks Bestuur, zijn de onderwerpen daar waar mogelijk geclusterd.

3.1 Speelbelang

Indieners hebben in hun zienswijzen aangevoerd tegen het bebouwen van het speelpleintje te zijn; tegen het verdwijnen van speelgelegenheid in de volgebouwde kinderrijke buurt te zijn; dat het pleintje intensief wordt gebruikt; dat het Sarphatipark geen alternatief speelplaatsje is; dat het een versobering van de leefomgeving en het verdwijnen van een sociale functie betreft; en dat het een achteruitgang van het aanbod van speelvoorzieningen betreft.

Op het terrein staan twee wipkippen en een trafohuisje, dat verplaatst zal worden. De wipkippen zullen verdwijnen. Het DB spreekt in dit verband niet van een volwaardig speelpleintje. Ook is het gebruik niet zo intensief als wordt gesteld. Er zijn in de nabije omgeving echter beschikbare speelplekken: het Sarphatipark, met een afgesloten kinderspeelplek in de Noordwesthoek en de speeltuin op het Henrick de Keijserplein. De speeltuin op het H. de Keijserplein is op bijna 400 meter loopafstand. Deze kunnen beide als alternatief dienen en zijn, in tegenstelling tot het pleintje aan de Kuipersstraat, wel volwaardige speelplekken. Het DB is het wel eens met de indienders dat het Sarphatipark vanwege de afstand en de drukke Ceintuurbaan niet gezien kan worden als volwaardig alternatief. Daarom zal het Dagelijks Bestuur onderzoeken of het mogelijk is, om elders in de Kuipersstraat of Rustenburgerstraat wipkippen te plaatsen. Gekeken zal dan worden naar ruimtemogelijkheden en parkeerdruk. Een combinatie met het voorstel voor het fietsparkeren bij punt 3.2 is een mogelijkheid. Het volkshuisvestelijke belang weegt voor het Dagelijks Bestuur zwaarder, dan het belang van de mogelijkheid dat het terreintje om te spelen biedt.

3.2 Doorloop

Tegen het verdwijnen van de doorsteek tussen Kuipersstraat en Rustenburgerstraat is aangevoerd dat deze intensief wordt gebruikt, zowel qua doorloop als wel voor het stallen van fietsen. Het betekent, dat sommige mensen grotere afstanden zullen moeten afleggen om van de Kuipersstraat naar de Rustenburgerstraat en omgekeerd te gaan. Dit zal inderdaad het geval zijn voor een directe route tussen beide straten. Voor het reguliere voetgangersverkeer heeft het verdwijnen van de doorloop geen gevolgen. De Pijp wordt gekenmerkt door lange smalle straten.

Het verdwijnen van ruimte voor het plaatsen van fietsen is een punt van aandacht in de beide straten. Een oplossing voor het realiseren van extra fietsenstallingsmogelijkheden is dat er in de Kuipersstraat twee parkeervakken ingericht worden met fietsenrekken, zodat er voor 30 a 36 fietsen stralingsplaatsen komen en een parkeervak in de Rustenburgerstraat, waar het trafohuisje in de plaats van twee fietsnietjes komt. De parkeerdruk zal niet toenemen, omdat de toekomstige bewoners van de nieuwbouw geen parkeervergunning op straat krijgen, want zij moeten parkeren in de parkeergarage van de Ruysdaelstraat 77-89. Ook komt er een ondergrondse parkeergarage aan het Verbindingsblok met 30 plaatsen. Het volkshuisvestelijke belang weegt voor het Dagelijks Bestuur zwaarder, dan het belang van de directe doorloop tussen de beide straten en het kunnen plaatsen van fietsen in de doorloop, zeker omdat voor het fietsparkeren alternatieven voorhanden zijn.

3.3 Toegankelijkheid

Betoogd is dat het onttrekken aan de openbaarheid een versobering van de leefomgeving en het verdwijnen van een sociale functie voor de buurt betreft. Het openbaar terrein verdwijnt en wordt bebouwd. Dit betekent dat het niet meer toegankelijk is voor iedereen, maar alleen voor de toekomstige bewoners. Op dit moment wordt het terrein niet intensief gebruikt. Het volkshuisvestelijke belang weegt voor het Dagelijks Bestuur zwaarder, dan het belang van het onbelemmerd kunnen betreden van het terrein.

3.4 Groen

Op het openbare stukje terrein staat geen groen. Wel staat er een boom op een plantvak langs de weg aan de Kuipersstraat. Deze zal worden behouden. Er wordt bij het onttrekken aan de openbaarheid ten behoeve van de bouw van woningen dus geen groen aangetast. Bij de bouwvergunning zal opgenomen worden dat er beschermende maatregelen voor de boom getroffen zullen moeten worden.

3.5 Aantasting woongenot.

In de zienswijzen wordt naar voren gebracht dat het onttrekken aan de openbaarheid van het terreintje leidt tot het verdwijnen van uitzicht; dat het woongenot aangetast wordt en dat een beleefd ruimtelijk gevoel zal verdwijnen. Het onttrekken aan de openbaarheid van het terreintje heeft uiteindelijk tot doel dat dit met woningen bebouwd gaat worden. De hier verwoorde zienswijzen hebben betrekking op het toekomstig bebouwen van het terrein en de zienswijzen dienen dan ook bij de bouwvergunningprocedures ingediend te worden.

3.6 Overige belangen.

Er is door de indieners van de zienswijzen ook een aantal andere elementen naar voren gebracht die ook betrekking hebben op het bouwplan en de daarmee samenhangende procedures, zoals de vrijstelling van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouwvergunning. Dit betreffen de volgende onderwerpen:

Lichtafname in woningen; toename parkeerproblematiek door toevoeging woningen; toename fietsparkeerproblematiek doordat nieuwbouw geen fietsenbergingen heeft; uitzicht op eigen dakterras; verdwijnen betaalbare huurwoningen; tegen bebouwen binnenterrein; meer inkijk en lawaai in binnentuinen; waardedaling woningen; kwaliteitsvermindering woningen; toekomstige onderhoud woning bemoeilijkt door afname toegankelijkheid achterkant; zijmuur tegen aanzienlijke kosten recent vernieuwd. Hier zal bij deze procedure dan ook niet verder op in worden gegaan. Belanghebbenden kunnen deze zienswijzen bij de bouwvergunning- en bestemmingsplanprocedure indienen.

3.7 Conclusie.

Het belang van het bebouwen van het stukje openbaar terrein vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is groot. Het Dagelijks Bestuur is van mening dat het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad, gezien de aantallen onttrokken woningen in de Ruysdaelstraat, zwaarder weegt dan de openbaarheid van dit stukje openbaar terrein. Er zijn geen andere mogelijkheden beschikbaar om binnen het bezit van de ontwikkelaar woningen te compenseren. Gezien de samenhang tussen de vier locaties, qua compensatie woningen en het parkeren, is het noodzakelijk dat het openbare terreintje, dat in eigendom is van de particulier, bebouwd wordt met woningen. Het Dagelijks Bestuur heeft de bovenstaande ingediende belangen van de indieners afgewogen tegen het volkshuisvestelijke belang.

Bovenstaande belangen die in het geding zijn bij het onttrekken van een openbaar terrein ten behoeve van het bebouwen met woningen, wegen gezamenlijk minder zwaar dan de belangen die gemoeid zijn met het realiseren van de plannen van het cluster Ruysdaelsraat 77-89 e.o.. In de totaalaanpak van de vier locaties in het cluster van bouwplannen van Vondel vastgoed worden de onttrokken woningen gecompenseerd, wordt het parkeerprobleem opgelost, wordt deels voorzien in een beleidsdoelstelling uit de Woonvisie 2008-2012 stadsdeel Oud-Zuid; kleinere koopwoningen voor starters, waarvan

het realiseren van 7 extra woningen op het openbaar terrein een onlosmakelijk onderdeel vormt.

Het Dagelijks Bestuur stelt de stadsdeelraad dan ook voor in te stemmen met het onttrekken aan de openbaarheid van het openbare terrein gelegen tussen de Kuipersstraat tussen de nummers 143 en 145 en achter de Rustenburgerstraat 140.