



**Gemeente  
Amsterdam**

## **Samenvatting**

# **Nota van Beantwoording en Wijzigingen**

**Inpraakreacties  
Vernieuwingsplan Wildemanbuurt  
Stadsdeel Nieuw-West**

**31 januari 2025**

## 1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam heeft op 1 oktober 2024 het concept Vernieuwingsplan Wildemanbuurt vrijgegeven voor inspraak. Na deze vrijgave heeft het concept Vernieuwingsplan Wildemanbuurt zes weken ter inzage gelegen. Er waren tijdens de inspraakperiode vier inloopmomenten. Er zijn in deze periode 38 reacties binnengekomen.

## 2. Meest genoemde thema's en toelichting

De meest genoemde thema's zijn:

- a. Zorgen over te weinig parkeerplaatsen voor auto's
- b. Kan de planning sneller? Kan mijn woning eerder?
- c. Problemen met de woningen (riolering en schimmel)
- d. Teveel woningen in een klein gebied (verdichting)

-

### a. Autoparkeren

Veel inspraakreacties gaan over de zorgen dat er niet genoeg parkeerplaatsen zijn opgenomen in het plan aangezien er zo'n 600 woningen bij komen. Hieronder volgt de beantwoording/motivatie:

#### Beleid en wijzigingen in beleid

Het aantal parkeerplaatsen in het vernieuwingsplan past bij het gemeentelijk beleid. In de vastgestelde *Nota Parkeernormen Auto* zijn de nieuwe parkeernormen voor auto's vastgesteld. Beleidsregel 1 is: bewoners van nieuwbouw krijgen geen parkeervergunning. Er is hierbij een uitzondering voor houders van een parkeervergunning die 'vanwege stedelijke vernieuwing (sloop-nieuwbouw/renovatie) gedwongen moeten verhuizen en bij terugkeer niet meer in aanmerking komen voor een parkeervergunning én er geen parkeermogelijkheid op eigen terrein is'. Dit gold alleen als men *terugkeerde naar het project*. In het voorjaar van 2024 heeft het college van B&W besloten deze regel te verruimen. Een herhuisvester behoudt de vergunning als deze *binnen het eigen stadsdeel* verhuist naar een nieuwe woning.

Ook is in het voorjaar van 2024 betaald parkeren in de Wildemanbuurt en omgeving ingevoerd. Op dit moment zijn er 483 autoparkeerplaatsen en 29 garageplekken (boxen) in het plangebied. Door invoering van betaald parkeren is de parkeerdruk in de wijk omlaag gegaan.

#### Parkeerbalans

Op pagina 45 van het vernieuwingsplan is het parkeren toegelicht. Om een inschatting te kunnen maken van de parkeerdruk is een zogenaamde parkeerbalans voor auto's opgesteld. Hiermee schatten we in hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn in de openbare ruimte voor de terugkerende bewoners. Er is hierbij uitgegaan van een terugkeerpercentage van 50% voor de 656 bestaande woningen. Voor deze buurt werd aangenomen dat 49% van de huishoudens een auto heeft. De rekensom die deze benadering oplevert is dan als volgt:  $656 * 0,5 * 0,49 = 161$  parkeervergunningen. Daarnaast moet rekening worden gehouden met parkeren voor bezoekers. De norm hiervoor is 0,1 parkeerplaats per woning. Dat komt bij 1250 woningen neer op 125 parkeerplaatsen voor bezoekers in de openbare ruimte. In totaal werd dus rekening gehouden met  $131 + 125 = 256$  parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

#### Ruimte voor parkeerplaatsen

Er is voor het vernieuwingsplan onderzocht of de parkeerplaatsen die nodig zijn volgens de parkeerbalans voor auto's ook passen in het plangebied. Daar is ruim voldoende plaats voor. Er zijn volgens de nieuwe parkeerbalans 286 parkeerplaatsen nodig. Daarom zijn in het vernieuwingsplan 286 autoparkeerplaatsen opgenomen.

Ook is onderzocht hoeveel parkeerplaatsen er redelijkerwijs maximaal mogelijk zijn in het plangebied. Dan kom je uit op maximaal 496 parkeerplaatsen. Op pagina 45 is dat zichtbaar in de afbeelding met de 'achtervang-parkeerplaatsen'. Als er meer parkeerplaatsen worden gemaakt dan nodig zijn volgens de parkeerbalans gaat dit wel ten koste van het groen in de wijk.

#### **b. Sneller uitvoeren**

Veel inspraakreacties gaan over de wens om sneller uit te voeren. Hieronder volgt de beantwoording/motivatie:

##### Criteria

Op pagina 70-72 van het vernieuwingsplan is de fasering toegelicht. Alle fasen zijn met een realistische planning in de tijd gezet. Er is per fase uitgegaan van 1,5 jaar herhuisvesting van de huishoudens, dan de sloop van de woningen, het bouwrijp maken van het terrein en vervolgens bouwen (gemiddeld genomen duurt dit 2,5 jaar) en opleveren. De verschillende bouwvelden worden over een totale periode van ongeveer 15 jaar bebouwd.

##### Uitgangspunten fasering

Het herhuisvesten van de bewoners van 656 woningen kan niet in één keer. Jaarlijks komen er niet genoeg sociale huurwoningen vrij. Daarom gaat de vernieuwing van de Wildemanbuurt in fases. Bij de fasering is en wordt onder andere rekening gehouden met de volgende aspecten:

- Er is gekozen voor een gefaseerde uitvoering zodat zoveel mogelijk mensen direct kunnen doorverhuizen naar een nieuwe woning in de buurt en niet tijdens de bouw in een andere buurt hoeven te wonen. De gefaseerde huisvesting zorgt ook voor minder herhuisvesters die tegelijkertijd zoeken naar een woning. Dit betekent wel dat de doorlooptijd langer is.
- De maximale hoeveelheid bewoners die per fase herhuisvest kan worden.
- De leefbaarheid van de buurt tijdens de sloop- en nieuwbouw, inclusief aspecten zoals bouwverkeer en geluidsoverlast.
- Het aantal woningen dat per fase gerealiseerd kan worden.
- De mogelijkheid tot deelopleveringen van de openbare ruimte.

De fasering van de sloop-nieuwbouw is voornamelijk gebaseerd op het criterium herhuisvesting. Dit om bewoners zo snel mogelijk te herhuisvesten naar nieuwbouw binnen de wijk. Er wordt gestart op de locaties waar meer woningen teruggebouwd kunnen worden dan er gesloopt worden. Daardoor komt de herhuisvesting binnen de wijk zo snel als mogelijk op gang.

Op basis van de genoemde uitgangspunten is bewust gekozen voor 7 fasen van sloop en 8 fasen van nieuwbouw.

#### **c. Problemen huidige woningen**

Veel inspraakreacties gaan over problemen met de huidige woningen. Hieronder volgt de beantwoording/motivatie:

##### Verhelpen problemen

Vanaf de start van de planvorming is het verhelpen van de gebreken van de woningen een speerpunt geweest voor Stadgenoot. In de (twee)wekelijkse bijeenkomsten vanaf april 2022 waren er veel medewerkers van Stadgenoot aanwezig om direct afspraken te maken met aanwezige bewoners om de gebreken van de woningen zo snel mogelijk op te lossen. Stadgenoot heeft vervolgens een inloopsprekkuur in de

Wildemanbuurt ingesteld. Daarnaast heeft Stadgenoot in de zomer van 2022 alle woningen bezocht en geïnformeerd naar mogelijke gebreken. Deze zijn in de periode daarna verholpen.

#### Beleid en wetgeving

Er is in Amsterdam gestart met een speciale schimmelaanpak waarbij corporaties, huurderskoepels, GGD, stichting !Woon en de gemeente het onderwerp hoog op hun prioriteitenlijst zetten. Zo moeten meldingen sneller worden opgepakt: het streven is dat binnen twee weken een vakman langskomt om de woning te inspecteren. Verhuurders zijn wettelijk verplicht om gebreken te verhelpen. De Woningwet vereist dat woningen veilig en gezond zijn. Huurders met schimmelproblemen kunnen dit melden bij hun corporatie, zodat de klacht via de schimmelaanpak wordt opgepakt en binnen twee weken een vakman langskomt. Bij onvoldoende actie kunnen huurders terecht bij !Woon of het gemeentelijke meldpunt Woningonderhoud.

#### Klachten

Voor klachten van de huidige woning kunnen huurders bij Stadgenoot terecht via tel. nr.: 020-5 11 8000 of via <https://www.stadgenoot.nl/contact>. In de inspraakreacties zien we veel klachten over wateroverlast en rioleringsklachten bij Sonderbuur. Deze klachten nemen Stadgenoot en gemeente Amsterdam direct op. Stadgenoot ziet in haar meldingsdata geen opmerkelijke extra meldingen over de riolering op Sonderbuur.

#### Interim beheer en doorstroomplan

In het door Stipo opgestelde interim beheerplan (dat is een plan voor de periode dat er wordt gebouwd) staat dat het de wens is om gezinnen versneld uit schimmelwoningen te halen en bewoners actief te bemiddelen. De Actiegroep Wildemanbuurt heeft toen een doorstroomplan opgesteld. Dit plan gaat uit van de doorstroom van te klein wonende grote gezinnen naar grote benedenwoningen die bewoond worden door enkele personen. Stadgenoot en gemeente hebben het plan omarmd en hierdoor zijn er klein wonende huishoudens verhuisd naar een grotere woning.

#### Medische urgentie

Er wordt vaak gevraagd of de schimmelwoningen en de afnemende gezondheid een reden zijn om te worden geherhuisvest. De gemeente kan géén sociaal-medische urgentie verlenen als een woning de oorzaak is. Daarnaast kunnen gezondheidsproblemen bij een individu nooit bewezen worden dat ze veroorzaakt zijn door slechte woningcondities. Bij schimmelproblematiek geldt dat de verhuurder het dient te verhelpen.

#### **d. Teveel woningen in een klein gebied (verdichting)**

Er zijn zorgen dat door de vele extra woningen het te dicht bebouwd en onleefbaar wordt. Hieronder volgt de beantwoording/motivatie:

#### Algemeen

Vanaf pagina 21 van het vernieuwingsplan wordt de stedenbouwkundige uitwerking toegelicht. In de voorbereidingen naar het vernieuwingsplan zijn diverse stedenbouwkundige modellen met meer woningen en meer woonlagen onderzocht. Maar een van de uitgangspunten voor de vernieuwing van de Wildemanbuurt is dat het een groene en rustige woonbuurt wordt. Door ongeveer 600 extra woningen te bouwen kan de Wildemanbuurt een rustige en groene buurt blijven.

Op dit moment bestaat de nieuwbouw in de Wildemanbuurt voornamelijk uit woongebouwen met vijf lagen en een kap. De nieuwbouw bestaat (exclusief drie woongebouwen aan Ookmeerweg tot elf bouwlagen) uit een mix van vijf, zes en zeven bouwlagen. Het grootste deel van de buurt blijft qua hoogte dus redelijk vergelijkbaar. Wilt u wat meer inzicht in hoe hoof het allemaal wordt? Ga naar Station Wildeman om de maquette te bekijken of bekijk het virtuele model via de website.

#### Floor Space Index

De Floor Space Index (FSI) laat zien hoe de vloeroppervlakte (de oppervlakte van alle verdiepingen samen) zich verhoudt tot de terreinoppervlakte, ongeacht de functie en ongeacht de gebruikintensiteit. In Amsterdam is de FSI gemiddeld tussen 1,5 en 2,5. Voor de nieuwe Wildemanbuurt is deze 1,4. Voor andere projecten in Nieuw-West is deze: Reimerswaalbuurt 1.1, Meer en Oever 1.6, Akbarstraat 1.8 en Pieter Calandlaan 2.3. In relatie tot andere wijken in de buurt, waar vernieuwing heeft plaatsgevonden, kan gesteld worden dat de verdichting niet extreem hoog is en past bij de omgeving.

#### Woningtekort en -diversiteit

Zowel vanuit de gemeente Amsterdam als vanuit Stadgenoot is er de wens om te komen tot een gemengdere en diverse wijk met meer nieuwbouwwoningen. Dit heeft meerdere redenen. Ten eerste is er een grote behoefte aan meer woningen. Ook wordt de wijk hierdoor gemengder: het aantal sociale huurwoningen blijft ongeveer gelijk en er komen middeldure huur- en vrije sectorwoningen (koop en/of huur) bij. Door het toevoegen van koopwoningen wordt het project ook financieel haalbaarder.

#### Leefbaarheid

De ervaringen van stedelijke vernieuwingsprojecten zijn dat de leefbaarheid hierdoor toeneemt. Dit kunt u zien op [www.leefbaarometer.nl](http://www.leefbaarometer.nl). De Leefbaarometer, opgezet door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, laat zien hoe de situatie van de leefbaarheid er is en hoe die zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld.

### **3. Wijzigingen in het plan naar aanleiding van de inspraakreacties**

#### Wijzigingen lopende de planvorming

Het vernieuwingsplan voor de Wildemanbuurt is samen met bewoners opgesteld. Hierdoor is het plan lopende de planvorming gewijzigd. De binnenhoven zijn op verzoek van bewoners alleen toegankelijk voor bewoners. Ook was er de wens om ook kleine hoven te maken zoals nu aan Grasrijk is opgenomen. Er zijn in het plan steigers in het water toegevoegd en de locatie voor de voetbalkooi is verplaatst. Ook zijn er punten naar voren gekomen die niet zijn overgenomen. Het aantal woningen wordt bijvoorbeeld te veel bevonden. Ook is de aansluitplicht op het warmtenet is een project overstijgende aangelegenheid. Op pagina 7 van het vernieuwingsplan staat een uitgebreidere toelichting op de wijzigingen en wel/niet overgenomen punten.

#### Wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreacties

Er zijn in het plan tekstuele aanpassingen gedaan om bijvoorbeeld de leesbaarheid te vergroten en/of omdat het taal-technisch niet correct was. Ook zijn er diverse afbeeldingen gewijzigd en zijn er, volgens de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan, meer frivole afbeeldingen opgenomen. Ook zijn diverse afbeeldingen/tabellen helderder weergegeven.

De voornaamste wijzigingen zijn de volgende:

1. De horeca is uit het plan gehaald.
2. De parkeerbalans is aangepast en het aantal parkeerplaatsen is met 30 plaatsen toegenomen.
3. De groenberekening is aangepast vanwege het toegenomen aantal parkeerplaatsen.
4. De locaties voor de toekomstige voorzieningen zijn uitgebreid. Dit aangezien er zorgen zijn over de sociale veiligheid rondom het parkplein als er teveel voorzieningen op één plek zijn. Daarom zijn er mogelijke locaties toegevoegd zodat er minder vierkante meters voorzieningen per locatie worden gerealiseerd. Minimaal 30% en maximaal 50% van de begane grond aan het parkplein en in het gebouw aan de Notweg mag op deze kleinschalige manier ingevuld worden met voorzieningen.

\*\*\*