

VAN HERZIENINGSBESLUIT NAAR VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Verslag bewonersavond Brediuslocatie

Datum: 27 november 2018

Locatie: Het Schip, Oostzaanstraat 45



Aanwezig:

Bewoners: Sander Steller, Frans Bijvoets, Jeane v.d.Kamp-Burleson, A. Bouwman, P. Voogdt, Carolien Ikelaar, Sandra Saalbrink, Nils Jansen, Kirrion Walgreen, Lopa Grim, Ann Botten Pleij, Anna Eijsbouts, Eelco Leemans, Agatha Jaworska.

Leden Stadsdeelcommissie Westerpark: Tirza Gevers, Michiel Pijpers

Gemeente: Céline Bos (projectmanager), Frank Arents (jurist ruimtelijk bestuursrecht), Shirley Iskandar (planoloog), Linda Fransen (assistent-projectmanager), Lida van Tilburg (gespreksleider Beaumont Communicatie), Jacqueline van Reijssen (verslag, Beaumont Communicatie)

Welkom en programma

Lida van Tilburg, onafhankelijk gespreksleider, heet iedereen van harte welkom, ziet dat er veel bekende gezichten aanwezig zijn, en introduceert de aanwezige projectgroepleden en het onderwerp van deze avond: *de vertaling van het Herzieningsbesluit naar het Voorontwerpbestemmingsplan*.

Voordat de projectmanager toelicht hoe de gemeente tot het voorontwerpbestemmingsplan is gekomen, neemt Lida van Tilburg iedereen mee in wat hieraan vooraf is gegaan op de Brediuslocatie.

Een overzicht tot nu

Wanneer	Wat
2004	Brand verwoest sporthal Brediuslocatie
2010	Plan voor nieuwe sporthal en woningen gaat niet door
2016	Nieuw plan - geen sporthal, wel woningen
2017	Start participatietraject - <i>omwonenden geven input voor de nieuwbouw</i>
29 november 2017	Herzieningsbesluit Brediuslocatie voorgelegd aan omwonenden – <i>vóór bestuurlijk besluitvormingstraject</i>
6 maart 2018	Algemeen Bestuur stadsdeel West stemt in met voordracht Herzieningsbesluit aan B&W en gemeenteraad. <i>Afspraak met omwonenden en algemeen bestuur: Wensen van omwonenden voor nieuwbouw in Herzieningsbesluit Brediuslocatie worden één-op-één overgenomen in voorontwerp-bestemmingsplan Bredius.</i>
19 september 2018	Gemeenteraad stemt in met Herzieningsbesluit Brediuslocatie: – max. 11.000 m2 wonen: ca. 120 woningen (80% middenhuur en 20% vrije sector), ter bevordering van doorstroming in de wijk – max. 1.000 m2 maatschappelijk, consumentverzorgend en/of horeca categorie 4, met een maximum vestigingsgrootte van 200 m2 bvo – kavelregels

Van wensen naar bestemmingsplan – projectmanager Céline Bos

Projectmanager Céline Bos – sinds april 2018 vervanger van haar voorganger Joop Gerrits – stelt zich kort voor. Behalve voor de Brediuslocatie is zij ook projectmanager voor de Spaarndammerschoollocatie en

bereikbaar voor vragen hierover. Aan het eind van de avond kunnen de aanwezigen een hand-out meenemen.

Vertaling wensen omwonenden naar bestemmingsplan

Voorafgaand aan deze avond heeft het stadsdeel verschillende bewonersavonden gehouden; de uitkomsten van die avonden zijn meegenomen en vertaald in een Herzieningsbesluit (maart 2018). Vervolgens is dit besluit opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan: dit is het eerste concept van het bestemmingsplan dat wordt besproken met bewoners en betrokken instanties.

De te doorlopen stappen zijn:

wensen → herzieningsbesluit → voorontwerpbestemmingsplan → ontwerpbestemmingsplan → inspraak (zienswijzen) → vastgesteld bestemmingsplan (circa september 2019) → beroep bij Raad van State

Van herzieningsbesluit naar voorontwerpbestemmingsplan

Omwonenden hebben samen met de gemeente ambities geformuleerd voor de herontwikkeling van de Brediuslocatie. Deze ambities zijn verwoord in 10 kavelregels.

Tien kavelregels

Kavelregel 1. Bouwenvelop

Rooilijnen: er komt een gesloten bouwblok met onderdoorgang. Het te ontwikkelen volume past binnen de bouwenvelop:

- opgegeven rooilijnen
- hoogtematen
- bebouwingspercentages (maximaal 75%)

De Zaanstraat wordt 18 meter breed. Balkons mogen tot maximaal 1,50 meter uit de rooilijn, alleen aan de binnenkant van het bouwblok, dus niet aan de straatzijde.

- *Een bewoner wijst erop dat de Zaanstraat eerst 12 meter zou worden (zoals Polanenstraat). Nu wordt het 18 meter breed, omdat het een doorgaande straat is. Maar in de Visie Havenstad staat de Zaanstraat als een ‘fietsnelweg’ aangegeven. In dat geval is 18 meter veel te smal. Hij vraagt zich af of dit bekend is bij het stadsdeel, ook omdat stadsdeelvoorzitter Jeroen van Berkel hier zelf niet van op de hoogte was.*¹
- *Een bewoner vraagt wat er gebeurt met het emplacement en de werkplaats. Als dit deelgebied gelijktijdig ontwikkeld kan worden met de Brediuslocatie, dan kun je de beschikbare ruimte beter benutten in plaats van zoals nu: bouwen op een postzegel. Bos geeft aan hierover in gesprek te zijn met de NS, en hoopt dat ze zo snel mogelijk weggaan. Vooralsnog is nog onbekend wanneer dat gaat gebeuren.*

Bouwhoogten:

- De maximale bouwhoogte is 17 meter, met 4 bouwlagen en een kap aan de Zaanstraat, of 5 lagen met bij voorkeur een ecologisch dak.
- De eerste bouwlaag is extra hoog met minimaal 3,5 meter hoog, de overige bouwlagen 3 meter. Dat geldt ook voor de kap of 5^e bouwlaag: 3 meter.
- Er is ruimte voor beperkte hoogteaccenten, technische installaties en bouwwerken moeten uit het zicht.
 - Voor een optimale bezonning van de tegenoverliggende bebouwing is aan de zijde van de Zaanstraat een kap met een maximale hellingshoek van 65 graden verplicht.
 - Variatie in bouwhoogte en/of bebouwing op het binnenterrein is mogelijk binnen de gestelde maximum goot- en bouwhoogte.

Woningtoegang en plint:

- Voordeuren komen aan de buitenkant, tegenover omliggende straten
- Voordeuren aan galerijen zijn niet wenselijk, en zijn niet toegestaan aan straatzijde
- Plint op de begane grond moet open en uitnodigend zijn met een hoogte van 3,5 m

¹ Redactie: In de ontwikkelstrategie Haven-Stad wordt gesproken over een ‘fietsverbinding’.

Het uitgebreide participatietraject met omwonenden van de Brediuslocatie voor het Herzieningsbesluit heeft geleid tot de volgende afspraken, die in het verslag van de bewonersavond van 29 november 2017 zijn vermeld op pagina 6:

- ‘Een goede fietsstraat’: De fietsstraat wordt doorgetrokken tot de Spaarndammerdijk.
- ‘Afblijven van het zwembad’: het zwembad in de huidige vorm behouden. Een fietspad door het zwembad(terrein) is achterwege gelaten.

Bij de herontwikkeling van de Brediuslocatie worden deze afspraken gerespecteerd.

Waterberging, groene gevels, geluid:

- Voldoende waterberging (rainproof) op natuurlijke wijze, of technisch aangestuurd, bijv. met pompen in een berging
- Groene gevels (ook gunstig voor waterberging) zijn toegestaan aan binnenzijde van het bouwblok
- Ecologisch dak bij een 5e bouwlaag in plaats van een kap (langs de Zaanstraat is een kap verplicht)
- Gesloten bouwblok, met poorten voor een onderdoorgang, zorgt voor een geluidsluw binnenklimaat
- *Een bewoner vraagt waarom een groene gevel alleen aan de binnenzijde mag. Daar hebben omwonenden niks aan. Bos geeft aan dat dit een van de opbrengsten is uit de participatie. En het blok zo aansluit bij de architectuur van omliggende bebouwing.*

Kavelregel 2. Stedenbouw en Architectuur

Uitgangssituatie is een gesloten bouwblok, waarbij de bouwhoogte en architectuur zich moeten verhouden tot de omgeving, en aansluiten bij de vormgeving in de Spaarndammerbuurt. Ook de stedenbouwkundige invulling en architectonische uitwerking moeten aansluiten bij de kwaliteit in de buurt. De plannen worden getoetst aan het welstandskader (De schoonheid van Amsterdam).

Kavelregel 3. Woonprogramma

Hier is veel over te doen geweest. Er komen ongeveer 120 woningen (11.000 m²), verdeeld over 80% middensegment huur en 20% vrije sector huur of koop.

- *Een bewoonster vraagt waarom er geen sociale huurwoningen komen? Bijv. voor jongeren uit de buurt. Hier is eerder over gesproken, waaronder in de raad. Bos licht toe dat bij het Herzieningsbesluit al is gekozen om voor dit gebouw af te wijken van de verhouding 40-40-20%, juist omdat hier al zoveel sociale huur aanwezig is. Er wordt uitgegaan van 25% grotere woningen voor gezinnen. Dit maakt doorstroming mogelijk, zodat er weer sociale huurwoningen vrijkomen. Van Tilburg vult aan dat er eerder is gesproken over de wens om woningen die vrijkomen, te behouden voor sociale huur om de doorstroming in de buurt te bevorderen.*
- *Een andere bewoner is het hier niet mee eens en wijst naar woningcorporaties die van elke woning die vrijkomt een vrijesectorwoning maken. Bewoners worden volgens hem voorgelogen. Dit plan zou mensen dwingen om scheef te wonen. Van Tilburg bestrijdt deze stellingname.*
- *Een bewoonster reageert dat er naast doorstroming naar een grotere woning, ook behoefte is aan doorstroming naar kleinere woningen. Zij woont alleen op 100 m² maar kan niet doorstromen naar een kleine woning. Volgens een andere bewoner wilde de VVD als enige partij tijdens de stadsdeelvergadering deze woningen voor middensegment. Bewoners in de zaal vrezen de komst van een yuppenblok en scheiding tussen mensen die wel en niet mee kunnen komen. Vanuit de zaal vult Frank Arents aan dat er bij de verdeling 40-40-20% naar de buurt als geheel is gekeken, en niet naar elk project op zich; daarbij komt dat de verdeling 80% middenhuur en 20% vrije sector voor de Brediuslocatie de instemming heeft van wethouder Ivens.*
- *Een bewoonster bevestigt dat vanaf het begin de verdeling 80-20 is genoemd en aan vast is gehouden, hoe vervelend de buurt het ook vond. Zij wil nu wel eens horen wat er echt gaat gebeuren. Bos sluit af dat veel wensen van bewoners één op één zijn vertaald in het bestemmingsplan, maar dat er ook dingen in kunnen staan waar niet iedereen in de buurt het mee eens is.*

Kavelregel 4. Werken

Er komt maximaal 1.000 m² op de begane grond bestemd voor maatschappelijke, culturele en/of consument verzorgende dienstverlening en een restaurant. Er is nog een beperkte vrijheid in de plattegrond wat waar komt, met een maximum oppervlak van 200 m² per vestiging. Op de zuidoostelijke hoek van het gebouw is uitsluitend niet-wonen op de begane grond toegestaan.



Kavelregel 5. Verkeer

Rondom het bouwblok komt met de klok mee eenrichtingsverkeer, aansluitend op de bestaande verkeercirculatie. De rijrichting van de Zaanstraat blijft ongewijzigd. De entree van de parkeergarage komt aan de spoorzijde. De fietsstraat wordt vanaf de Zaanstraat doorgetrokken tot Spaarndammerdijk. De weg achter het zwembad gaat niet door.

- Een bewoner doet een suggestie voor een aangepaste rijrichting: rond het bouwblok, maar dan tegen de klok in.

- Een andere bewoonster merkt op dat in de huidige situatie aan het eind van de straat de aansluiting op het nieuwe deel van de Spaarndammerdijk levensgevaarlijk is. Er zijn veel fietsers. Punt van aandacht: je ziet auto's niet aankomen.

Kavelregel 6. Parkeren

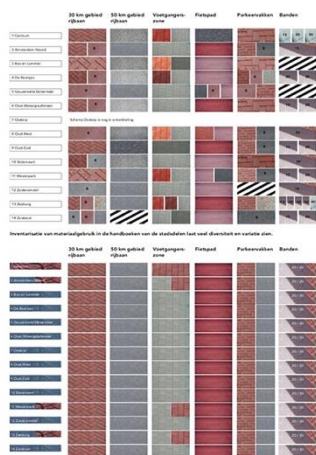
Uitgangspunt is dat de parkeerdruk niet mag toenemen. Het huidige aantal parkeerplaatsen in de buurt blijft gelijk. De nieuwbouw krijgt parkeren onder het gebouw. Onderzocht wordt of parkeerplaatsen in de Zaanstraat moeten verhuizen naar de spoor- en zwembadzijde van de nieuwbouw. En het is mogelijk dat bestaande parkeerplaatsen moeten opschuiven: dit wordt bekeken bij de herinrichting van de straat en hangt af van de aanwezige bomen en kabels en leidingen in de grond.

- Een bewoner merkt op dat er altijd een tekort aan parkeerplaatsen is omdat er 30 plaatsen zijn verdwenen. Een ander vraagt of bezoekersparkeren in de parkeergarage kan. Bos geeft aan dat de marktpartij wordt gevraagd om hiervoor met een goede visie te komen.
- De vraag rijst op hoe breed de Zaanstraat nu is? Bos belooft dit uit te zoeken en op te nemen in het verslag.²

Kavelregel 7. Fietsparkeren

Er komt een fietsenstalling voor de bewoners van de nieuwbouw. Hier zal ook ruimte moeten komen voor bakfietsen, fietsen met kratjes en kinderstoeltjes en elektrische fietsen. Scootmobielen zullen op eigen terrein bij de woning gestald moeten worden.

Kavelregel 8. Aansluiting openbare ruimte



De bebouwing sluit direct aan op de openbare ruimte. Hiervoor dient in het gevelontwerp extra aandacht besteed te worden aan de overgang tussen het gebouw en de openbare ruimte. Dat zie je terug in materialen, verlichting, trottoir en trottoirbanden. De inrichting van de openbare ruimte gebeurt volgens de algemene Amsterdamse standaarden voor openbare ruimte, de zogenoemde Puccini-methode.

Kavelregel 9. Groen

Het groen moet aantrekkelijk zijn: als kijkgroen, maar ook voor biodiversiteit. Dit kan in de vorm van tuinen, binnenterrein, gevelgroen en dakgroen. Uitgangspunt daarnaast is om zoveel mogelijk bomen in het plangebied te behouden, verplanten of compenseren. Hiervoor wordt een inventarisatie gedaan: welke bomen kunnen hier oud worden, kunnen bomen verplaatst worden, waar zijn kabels en leidingen? Hier komt het stadsdeel op terug bij de herinrichting van de openbare ruimte.

- Een bewoner stelt voor om aan de andere kant bij de entree de bomen in het driehoekje groen te behouden.

² Redactie: De huidige Zaanstraat is ongeveer 11 meter breed; volgens het bestemmingsplan wordt deze dus 6 tot 7 meter breder.

Kavelregel 10. Duurzaamheid

Minimaal is bepaald:

- Klimaatneutrale woningen, mogelijk met zonnepanelen.
- Een plan dat 'gééft' aan de buurt, oftewel: meer levert dan het zelf gebruikt. Dit zal een uitdaging zijn.
- Mogelijkheden voor diverse gebruikers (een 'inclusief' plan).
- Een plan dat aanzet tot bewegen: trappen en looproutes zijn uitnodigend.
- Circulair bouw materiaal. Alleen fsc-gekeurd hout. Lood, koper en zink aan de buitenzijde van het gebouw toegepast mogen niet uitlogen.
- Een buffer voor de hemelwateropvang.

Verbeelding bestemmingsplan bij Bredius



Het hoekje onderaan met 400 m2 is als enige aangewezen voor een niet-woonfunctie (op de begane grond).

Mededelingen

Tijdelijke tuintjes Brediuslocatie

Er is een nieuwe einddatum door de gemeente met de tuinders afgesproken voor de tijdelijke tuintjes: 31 oktober 2019. Nieuwe locatie voor de Soeptuinen wordt Volkstuinvereniging Sloterdijkmeer. In januari/februari 2019 is er een bijeenkomst voor de tuiniers voor nadere afspraken over de verhuizing. Ter voorbereiding zijn de fruitbomen buiten het hek al gedeeltelijk rondgestoken. Eind november/begin december 2018 vinden de onderhouds- en maaiwerkzaamheden buiten de tuintjes plaats.

- Een betrokkene van de Soeptuinen geeft aan dankbaar te zijn dat de gemeente meedenkt over een alternatieve locatie. Hij geeft aan dat er is veel buurtgeld in is gaan zitten, waar weinig van overblijft als ze wegmoeten. Hij hoopt langer te kunnen blijven tot er een ontwikkelaar is, of het geld aan de ontwikkelaar terug te vragen.
Bos antwoordt dat langer blijven helaas geen optie is: de gemeente moet de grond bouwrijp opleveren. Daarvoor moet onderzoek gedaan worden, sleuven worden gegraven, en andere werkzaamheden. Het is niet mogelijk dat de tender pas van start gaat als de grond bouwrijp is gemaakt.
- Kan de Soeptuinen een beroep doen op de gemeente voor hulp bij verhuizing, vraagt deze bewoner zich af? Bos geeft aan daarop terug te komen.

Tender

Alle ideeën die eerder door bewoner zijn meegegeven, gaan als verslag mee ter inspiratie voor de marktpartijen die de Brediuslocatie willen ontwikkelen.

Niet in bestemmingsplan, wel in tender

Er zijn ook wensen uit de buurt die niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Marktpartijen worden in de tender gevraagd om hiervoor met ideeën te komen.

Woningbouwprogramma

- Aandacht voor doorstroming van sociale huurwoningen Spaarndammerbuurt
- 25% van de middenhuur woningen groter dan 85m2 en bestemd voor gezinnen
- Minimaal 80% van de woningen aanpasbaar gebouwd en geschikt voor ouderen

Parkeren

Parkeren komt uit het zicht, onder het gebouw. In de tender wordt een heldere visie gevraagd op het grote aantal te realiseren parkeerplaatsen voor de middensegment huurwoningen, met een bijbehorende minimale parkeernorm van nul parkeerplaats per woning.

Groen

Het streven van de omwonenden naar de terugkeer van de “Soeptuinen” op de Brediuslocatie moet tot het uiterste worden ondersteund.

Tender

- *Een bewoner vraagt hoe een ontwikkelaar het 1^e punt over doorstroming sociale huurwoning voor elkaar moet krijgen? Eigenlijk zou de gemeente hierover met de woningcorporatie in gesprek moeten gaan, zodat de mevrouw met 100 m2 kleiner kan wonen, en haar 100 m2 als sociale woning achterblijft. Bos bevestigt dat dit aandachtspunt een uitdaging is, een ontwikkelaar wordt er echter niet op afgerekend.*
- *Van Tilburg vat samen dat een ontwikkelaar met een gedegen plan moet komen. Zij geeft aan dat het wel kan, dat het eerder is gelukt.*

Leden werkgroep tender

Gezocht: omwonenden die mee willen doen met de werkgroep voor de tender (aanbesteding) van de nieuwbouw. De werkgroep komt in 2019 een paar keer bij elkaar.

Op deze bewonersavond hebben Lopa Grim, Nils Jansen en Anna Eijsbouts zich al aangemeld voor deze werkgroep. Overige belangstellenden kunnen zich alsnog aanmelden bij Linda Fransen:

l.fransen@amsterdam.nl

Planning

Na vandaag gaat het stadsdeel verder met het voorontwerpbestemmingsplan. Omwonenden kunnen hun zienswijze indienen vanaf het moment dat het plan in het 2^e kwartaal 2019 ter inzage wordt gelegd.

Aanwezigen ontvangen hierover bericht wanneer.



Onder voorbehoud. Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend.

Voorlopige planning 2020-2022

Er wordt gefaseerd gewerkt: van bestemmingsplan naar ontwerp nieuwbouw en omgevingsvergunning. Er is ook ruimte voor bewoners om hier iets van te vinden of bezwaar te maken.

De bouwtijd duurt circa 2 jaar, is de ervaring. Met wat slagen om de arm kan de inrichting van de openbare ruimte in het 4^e kwartaal 2022 van start.

	1 ^e kwartaal	2 ^e kwartaal	3 ^e kwartaal	4 ^e kwartaal
2020	Vervolg tenderprocedure	Bouwrijp maken locatie	Voorlopig ontwerp nieuwbouw	
2021	– Definitief ontwerp nieuwbouw – Aanvraag omgevingsvergunning – Mogelijkheid om bezwaar te maken		– Omgevingsvergunning onherroepelijk – Start bouwwerkzaamheden	Bouw
2022	Bouw	Bouw	Bouw	Inrichting openbare ruimte

Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend

Vragen?

- *Een bewoner vraagt hoe met eventuele schade aan panden wordt omgegaan, bijvoorbeeld door het heien.*
Bos legt uit dat een ontwikkelaar van de woningen verantwoordelijk is voor eventuele schade door het bouwen. Voorafgaand aan de bouw worden woningen opgenomen bijvoorbeeld door foto's te maken.
- *Ook is er de vraag of de gemeente een garantie geeft dat het afgebouwd wordt, bijvoorbeeld in geval van een crisis. Daar worden volgens Bos door de gemeente met de ontwikkelaar afspraken over gemaakt.*
- *Een bewoner herhaalt de wens om op deze locatie een ligweide aan te leggen in plaats van woningen.*
- *Er zijn voor deze avond circa 450 omwonenden huis-aan-huis uitgenodigd, daarnaast via de e-mail de mensen die eerder op een bijeenkomst zijn geweest.*
- *Een bewoner verzoekt om wat te doen tegen hardrijders en sluipverkeer bij de ingang van de Zaanhof. Er wordt verwezen naar telefoonnummer 14 020 waar iedereen met dit soort verzoeken terecht kan.*

Tot slot verwijst Bos naar de website www.ruimtelijkeplannen.nl waar alle stukken van het voorontwerpbestemmingsplan en later het ontwerpbestemmingsplan in te zien zijn.

Van Tilburg rondt af en bedankt iedereen hartelijk dank, omdat weer een stap verder is gezet. En hoopt iedereen in 2019 weer te zien op een volgende bewonersavond als deze.

Bijlagen

PowerPoint-presentatie bijeenkomst 27-11-18