

Participatieplan Nierkerkestraat 9 april 2024

In het participatieplan voor de Nierkerkestraat wordt beschreven hoe de participatie voor dit project wordt ingericht. Hoe wordt de participatie aangepakt? Wie worden betrokken in het proces? Hoe en wanneer haken zij aan? Welke ruimte is er voor inbreng van participanten en hoe past deze inbreng binnen het proces?

1. Inleiding project Nierkerkestraat

Het Zuidwestkwadrant in Amsterdam-Osdorp is het afgelopen decennium flink op de schop gegaan. Als een van de eerste buurten in de Amsterdamse Westelijke Tuinsteden is deze buurt vernieuwd en zijn er woningen gesloopt en bijgebouwd, diverse voorzieningen gebouwd en de openbare ruimte aangepakt.

De Nierkerkestraat is de laatste kavel van het Zuidwestkwadrant die wordt aangepakt en vormt daarmee het sluitstuk van één van de grootste opgaven in Amsterdam-Osdorp. Dit gebouw bevindt zich aan de Nierkerkestraat in het noordwesten van het Zuidwestkwadrant in Osdorp en bestaat uit 72 sociale huurwoningen.



Bovenaanzicht van het gebouw aan de Nierkerkestraat

Dit gebouw is onderdeel van een eerder vastgesteld Stedenbouwkundig Programma van Eisen uit 2005. Voor deze laatste kavel was destijds bedacht om, na sloop, 32 eengezinswoningen terug te bouwen. Dit is ook zo opgenomen in het huidige bestemmingsplan dat is vastgesteld in 2016. Het bouwen van 32 eengezinswoningen past niet meer bij de huidige woningbouwopgave. Met het grote woningtekort is er gekeken naar mogelijkheden om op deze plek meer woningen terug te bouwen zodat een grotere groep woningzoekenden bediend kan worden. Dit leidt tot een nieuwbouwplan van ca. 150 woningen met een verdeling van sociale huur en middeldure huur- of koop.

Om dit nieuwbouwplan mogelijk te maken zijn er nieuwe stedenbouwkundige kaders en randvoorwaarden opgesteld die zijn verwoord in een concept bouwenvelop. Het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) is een juridische vertaling van de uitgangspunten van deze bouwenvelop. Op basis van een vastgesteld omgevingsplan kunnen de benodigde vergunningen worden verleend.

2. Kaders omgevingsplan Nierkerkestraat

Het plan gaat over de bouw van ongeveer 150 woningen. Deze komen in 2 vrijstaande gebouwen met een openbare tussenruimte. Van de woningen is de ene helft sociale huur (realisatie hiervan

door Rochdale) en de andere helft middeldure- huur of koop (wordt via een tender in de markt gezet).

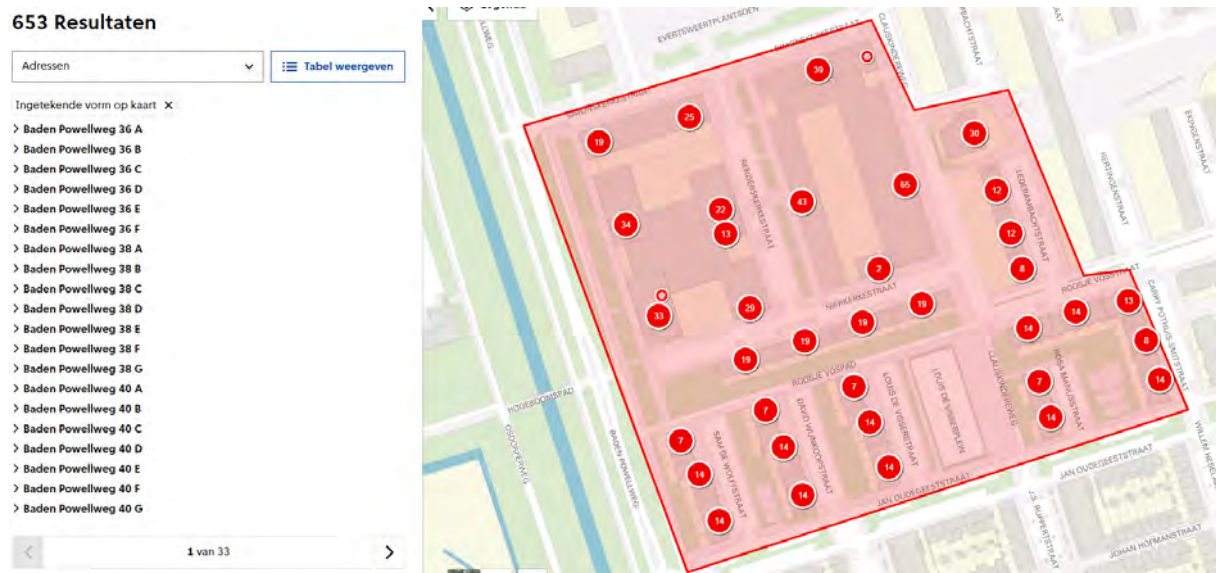
De bouwhoogte en verdiepingshoogtes van de beide woongebouwen zijn gelijk, zodat de 2 gebouwen een zo sterk mogelijke ruimtelijke samenhang krijgen.

3. Doelen participatie

- Het vroegtijdig informeren van belanghebbenden over het plan
- Kennis, expertise en ervaring laten inbrengen waarmee het plan kwalitatief beter wordt
- Het krijgen van inzicht in belangen en behoeften van betrokkenen zodat deze beter bediend kunnen worden

4. Stakeholders

Op onderstaande afbeelding staan de adressen die worden betrokken bij de participatie voor het omgevingsplan van Nierkerkestraat. Het zijn 653 adressen. Deze huishoudens worden uitgenodigd voor de informatieavonden door middel van een brief. Het gaat om de adressen van de huidige bewoners van de pand aan de Nierkerkestraat en de aangrenzende bebouwing.



Betrokken (mede)overheden en gemeentelijke diensten

- Stadsdeelcommissie Stadsdeel Nieuw West
- Waternet
- Provincie Noord-Holland
- Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
- Afdeling Monumenten en Archeologie
- Afdeling Ruimte en Duurzaamheid (Juridische Planologie)
- Afdeling Ruimte en Duurzaamheid (Structuurvisie)
- Commissie Omgevingskwaliteit

5. Participatie-opgave

Thema's

Het nieuwe omgevingsplan Nierkerkestraat omvat twee woonblokken van zes bouwlagen met ongeveer 150 woningen en een bedrijf onroerend goed ruimte van ca 300-500 m2.

Het aantal nieuw te bouwen woningen is een verdubbeling van het huidige aantal woningen. De hoogte van de gebouwen is twee bouwlagen hoger dan het huidige gebouw.

Thema's die kunnen gaan spelen bij dit nieuwbouwplan zijn:

- Kunnen de huidige bewoners terugkeren in de nieuwbouw?
- Bouwhoogte
- Parkeren
- Duurzaamheid
- Woningaantallen en grootte van de woningen
- Inrichting openbare ruimte

Participatieniveau

Het gekozen participatieniveau voor omgevingsplan Nierkerkestraat is 'raadplegen'. Dit houdt in dat het participeren gaat om het verzamelen van ideeën, wensen, meningen en voorkeuren van belanghebbenden bij het plan.

Op basis hiervan wordt besloten hoe het traject verder ingestoken wordt. Het kan dus zijn dat de gemeente anders besluit dan de voorkeur van de betrokkenen die geraadpleegd zijn.

Participatie-instrumenten

Als participatie instrument worden er inloopavonden georganiseerd en wordt een concept versie van het omgevingsplan voor 8 weken ter inzage gelegd. De buurt wordt door middel van een bewonersbrief uitgenodigd. Op de inloopbijeenkomsten worden de wensen, ideeën en opmerkingen vanuit de buurt opgehaald. Reacties worden vastgelegd in notitie. Daarin staat ook of de feedback uit de buurt wel of niet meegenomen is in het plan.

6. Participatie aanpak en planning

- 11 oktober 2023: eerste informatie/inloop avond. Aan de hand van schetsen en ideeën werd het nieuwbouwplan toegelicht door de gemeente en aanwezigen konden reageren. Zie bijlage.
- 23 januari 2024: tweede inloopbijeenkomst. Hierbij zijn de verder uitgewerkte plannen, mede door de reacties van de vorige inloopbijeenkomst, opnieuw toegelicht door de gemeente. Ook hier was er gelegenheid tot vragen stellen en men kon een reactie en/of opmerkingen achterlaten. Zie bijlage.
- April – juni 2024: concept TAM-omgevingsplan Nierkerkestraat H22B ligt voor 8 weken ter inzage op stadsdeelkantoor Nieuw West op het Osdorpplein en digitaal <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/>. Dit betreft een officiële inspraakperiode van 8 weken (vanwege vakantieperiode is de officiële inspraakperiode van 6 weken verlengd naar 8 weken).
- Gedurende de termijn van ter inzagelegging, naar verwachting mei: Inloopbijeenkomst concept wijziging TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat. Hiervoor wordt een bewonersbrief verstuurd. Alle informatie is ook te raadplegen via www.amsterdam.nl/nierkerkestraat.
- 1 juni 2024: bouwvelop fase 1 definitief.
- September 2024: Inloopbijeenkomst ontwerp TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat. Hiervoor wordt een bewonersbrief verstuurd.
 - September – oktober: officiële periode van ter inzage legging van het ontwerp omgevingsplan van 6 weken.
- Februari 2025: publicatie vastgesteld omgevingsplan
 - Beroepstermijn (Raad van State) van 6 weken
- Februari 2025: aanvraag omgevingsvergunning voor bouw fase 1 door Rochdale
 - Juni – augustus: bezwaartermijn omgevingsvergunning van 6 weken
- April 2025: bouwvelop fase 2 definitief.

- Juli 2025: het gebouw moet leeg opgeleverd worden aan de gemeente door Rochdale, zodat de voorbereidende werkzaamheden voor sloop van het gebouw kunnen beginnen.
- September 2025: sloop Nierkerkecomplex.
- 2026: start bouw fase 1

- Februari 2027: aanvraag omgevingsvergunning voor bouw fase 2. April – mei 2027: bezwaartermijn omgevingsvergunning van 6 weken
- 2027: Start bouw fase 2

BIJLAGE: terugkoppeling eerder gehouden participatie momenten

Eerste inloopbijeenkomst 11 oktober 2023

Op 11 oktober 2023 vond de eerste informatie/inloop avond plaats waar aan de hand van schetsen en ideeën het nieuwbouwplan werd toegelicht door de gemeente en waar de aanwezigen op konden reageren. De bewoners en omgeving zijn uitgenodigd door middel van een brief. De brief is verstuurd naar 635 huishoudens in en rondom het projectgebied van de Nierkerkestraat. Tijdens de inloopbijeenkomst in Brede School de Kikker waren er 35 tot 40 aanwezigen.

Ook kon men schriftelijk een reactie achterlaten. Hieronder een aantal reacties op het nieuwbouwplan:

- Het huidige gebouw moet per 1 juli 2025 leeg zijn. Krijgen bewoners met een vast huurcontract wel op tijd een passende nieuwe woning?
- Kunnen de huidige bewoners terugkeren in de nieuwbouw?
- Liever niet 1 lang gebouw met een onderdoorgang of poort. Dit ivm te verwachten overlast waardoor er een onveilige situatie kan ontstaan.
- Graag Stichting Hart van Osdorp laten terugkomen in de nieuwbouw omdat zij zoveel betekenen voor de buurt.
- Maak een duurzaam gebouw.
- Waarom geen renovatie i.p.v. sloop/nieuwbouw?
- Grotere woningen voor gezinnen

Wat is er met de reacties gedaan en hoe wordt dit verwerkt in het nieuwbouwplan?

Een aantal bewoners heeft gevraagd of zij wel op tijd een passende woning krijgen als zij hun huidige woningen moeten verlaten. Van de 72 huurwoningen zijn er nog 13 huishoudens met een vast huurcontract. De overige woningen zijn tijdelijk verhuurd door stichting de Regenboog en Gapph. Bij sloop/nieuwbouw van sociale huurwoningen worden bewoners begeleid door de corporatie (in dit geval Rochdale) en stichting Woon. Er hebben woonwensonderzoeken plaatsgevonden. Bewoners met een vast contract in de Nierkerkestraat hebben per 1 december 2023 een peildatum voor een sv-urgentie gekregen waarmee ze op WoningNet zelf met voorrang kunnen zoeken naar een woning. Er zijn ook een aantal grote gezinnen in het huidige complex.

Enkele bewoners hebben gevraagd of zij terug kunnen komen in de nieuwbouw. Er zijn 6-7 grote en kwetsbare gezinnen die tijdens de beide participatiesessies expliciet hebben aangegeven de wens te hebben om terug te keren in de nieuwe situatie en in de tijdelijkheid in de nabije omgeving te willen verhuizen.

Rochdale heeft aangegeven dat er met de bewoners die dit willen tijdig voor oplevering van de sociale nieuwbouwwoningen contact wordt opgenomen voor eventuele terugkeer. Overigens zal de sloop/nieuwbouw periode ca 3 a 4 jaar in beslag nemen.

Op de informatie avond is aan gegeven dat men liever geen onderdoorgang of poort wilt in verband met veiligheidsredenen. Onder zo'n poort kunnen hangjongeren gaan zitten. Ook werd er gerefereerd naar een gebouw in de buurt waar onder eenzelfde poort regelmatig vuurwerk werd afgestoken. Mede op basis daarvan is door de gemeente gekozen om er 2 losstaande woongebouwen van te maken.

Veel bewoners uit de buurt gaven aan dat zij Hart van Osdorp graag terug zien in het nieuwe gebouw. Aangegeven wordt dat Hart van Osdorp een belangrijke rol speelt in de buurt. De gemeente zal zich daarom inzetten om Hart van Osdorp in de nieuwbouwplannen te laten terugkeren. Ook zal de gemeente zich inzetten voor een tijdelijk onderkomen in de sloop/nieuwbouwperiode.

De gemeente heeft zich te houden aan de geldende duurzaamheidseisen voor nieuwbouw en dit wordt ook zo beschreven in de bouwvelop.

Het gebouw dateert uit 1961. Oorspronkelijk zou het gebouw al in 2010 gesloopt worden om plaats te maken voor 32 eengezinswoningen, als onderdeel van het vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van eisen uit 2005. Door verschillende marktomstandigheden is deze laatste kavel niet ontwikkeld en is in de afgelopen jaren het gebouw steeds tijdelijk doorverhuurd door Rochdale in samenspraak met de gemeente. In al die tijd zijn de benodigde investeringen gedaan door Rochdale om het complex leefbaar en veilig te houden. Deze investeringen worden echter alsmaar groter gezien de staat van het gebouw. Na de sloop kan er ook een verdubbeling van het aantal woningen komen.

In de plannen komt een gevarieerd aanbod aan grootte van woningen. De exacte verdeling van het woonprogramma moet verder uitgewerkt worden. Voor het sociale programma is de verdeling nu gemaakt op 20% +/- 40m² (2 kamer woning), 60% +/- 60m² (3 kamer woning), 20% +/- 85m² (4-5 kamer woning).

Tweede inloopbijeenkomst 23 januari 2024

Op 23 januari 2024 heeft de tweede inloopbijeenkomst op het nieuwbouwplan plaatsgevonden. De bewoners en omgeving zijn uitgenodigd door middel van een brief. De brief is verstuurd naar 635 huishoudens in en rondom het projectgebied van de Nierkerkestraat. Tijdens de inloopbijeenkomst in De Wachter waren er 35 tot 40 aanwezigen.

Hierbij zijn de verder uitgewerkte plannen, mede door de reacties van de vorige inloopbijeenkomst, opnieuw toegelicht door de gemeente. Ook hier was er gelegenheid tot vragen stellen en men kon een reactie en/of opmerkingen achter laten.

Nieuwe reacties t.o.v. de vorige bijeenkomst:

- Verzoek van Hart van Osdorp om in gesprek te gaan met een aantal huidige bewoners
- Waarom wordt op de begane grond ruimte gemaakt voor bedrijf onroerend goed en niet voor woningen met een tuin?
- Waarom wordt het nieuwe gebouw hoger dan het huidige gebouw, dit is een verlies aan zonlicht?

Er wordt ruimte gemaakt op de begane grond voor een maatschappelijke en-of commerciële invulling. Bij het toevoegen van woningen neemt ook de behoefte aan voorzieningen toe.

Het nieuwe gebouw wordt 2 bouwlagen hoger dan het huidige gebouw om op die manier meer woningen te kunnen realiseren. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd die laat zien dat de woningen ten noorden van het plangebied meer schaduw zullen krijgen door de komst van de nieuwbouw. Met name op de plek waar in de huidige situatie geen bebouwing staat en in de toekomstige situatie wel, is een afname van het aantal zonuren zichtbaar in de maanden oktober t/m februari. Echter kan geconcludeerd worden dat in de wintermaanden nog steeds meer dan het minimale aantal zonuren behaald worden. De TNO-norm wordt in deze maanden dus nog steeds ruimschoots behaald. In de maanden maart t/m september is er vrijwel geen verschil in het aantal zonuren aangezien de zon dan hoog genoeg staat.

In de afgelopen periode zijn in een kleiner gezelschap samen met Hart van Osdorp, een aantal huidige bewoners, Rochdale en gemeente hebben gesprekken gevoerd om de zorgen en signalen te bespreken die met name de grotere gezinnen treffen. Gesprekken waren bedoeld om een beter inzicht te krijgen in de behoeften en standpunten van deze bewoners. Met name het niet tijdig vinden van een nieuwe woning met meer dan 6 kamers leeft enorm onder deze bewoners vooral omdat deze grote woningen niet of nauwelijks beschikbaar zijn.