

Notulen inspraakbijeenkomst conceptontwerp bestemmingsplan Groenmarkt

Claverhuis Elandsgracht

dinsdag 13 oktober 2105

19.00-21.15 uur

Aanwezig: Kees Nanne, projectmanager, stadsdeel Centrum
Veronika Meijer, stedenbouwkundige, stadsdeel Centrum
Monique Langenhoff, juridisch beleidsmedewerker, stadsdeel Centrum
Luitje Douma, assistent-projectmanager, stadsdeel Centrum
Vasco d'Oliveira Martins, projectontwikkelaar HBB, tevens bouwer van het plan
Edwin Oostmeijer, projectontwikkelaar
Ronald Janssen en Bastiaan Jongerius, architecten
21 bewoners/geïnteresseerden

1. Introductie – Kees Nanne

Dhr. Nanne opent de vergadering en heet iedereen welkom. Het bestemmingsplan, vanavond onderwerp van gesprek, is gebaseerd op het winnende bouwplan van HBB en Edwin Oostmeijer Projectontwikkeling voor de Groenmarkt, dat via een selectieprocedure is gekozen.

Dhr. Nanne bespreekt summier de lange voorgeschiedenis van het project Groenmarkt. Hij is bij het project betrokken sinds de jaren 2000. Ooit was er een 'samenhang met de Appeltjesmarkt'. Het project lag vervolgens lange tijd stil. Feitelijke aanleiding tot voortzetting van het project was de sloop en nieuwbouw van bejaardentehuis Bernardus, dat op zoek moest naar een tijdelijke locatie. De Groenmarkt bleek geschikt, maar de grond was verontreinigd vanwege de oude gasfabriek die hier gestaan heeft. De grond is in 2010 gesaneerd. Het Rijk heeft meebetaald aan de sanering. Voorwaarde was wel dat via planontwikkeling geld moest worden verdiend. In 2011 is de buurt bij het project betrokken om mee te denken over het project en hun visie te geven op eventuele bebouwing. Een en ander mondde uit in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) dat in maart 2013 is vastgesteld. Bedoeling was om een woningbouwvereniging erbij te betrekken vanwege het aandeel sociale huur. Echter vanwege de toenmalige crisis bleek daarvoor geen belangstelling. In 2014 is een selectieprocedure uitgeschreven. Een zelfstandige subgroep van bewoners heeft inspraak gehad bij de tweede ronde, de definitieve selectie. Winnaar is het plan van HBB/Edwin Oostmeijer.

2. Presentatie bouwplan – Edwin Oostmeijer

Dhr. Oostmeijer meldt ruime ervaring te hebben met woningbouwprojecten (o.a. Utrecht, Almere) waarbij de buurt is betrokken bij de planvorming. Zijn motto: geen keukentafelplannen, direct de buurt in. Een vruchtbaar concept. Dhr. Oostmeijer vertoont een filmpje waarin op heldere wijze de opdracht, werkwijze en visie van hem en zijn team (landschaps)architecten zijn verwoord voor de twee gebouwen die zij willen gaan bouwen. Vervolgens presenteert dhr. Oostmeijer aan de hand van foto's, plattegronden en andere afbeeldingen (presentatie is als bijlage bij verslag gevoegd) het bouwplan:

- De gebouwen worden lager en minder massaal dan de Groenhof (tijdelijke huisvesting van Bernardus). In het plan is veel ruimte gereserveerd voor de openbare ruimte. Er komen twee alzijdige gebouwen met daartussen een zo groot mogelijke openbare ruimte. Elk gebouw past bij de omringende aanwezige bouwstijlen. Het meer klassieke gebouw aan de Marnixstraat sluit aan bij de oude 19^e-eeuwse stad. Langs de Singelgracht is sprake van een aaneenschakeling van verschillende gebouwen uit verschillende tijden zonder veel samenhang, dus past daarbij een moderner, eigentijds gebouw.
- De onderkant (plint) van de gebouwen moet levendig blijven, met ruimte voor bedrijvigheid. De details daarvan worden in een later stadium in overleg met bewoners en omwonenden concreet ingevuld. Het plein moet levendig zijn en autovrij.

- De plattegronden van de woningen zijn divers zodat er ruimte is voor verschillende bewonerstypen, van gezinnen tot alleenstaanden en ouderen (beschermd wonen). De 1^e verdieping van het gebouw aan de Singelgracht is gereserveerd voor ouderen (uit de Jordaan). De woningen hebben alle een dusdanige breedte dat er een aparte slaapkamer in past.
- Het gevoel van thuiskomen begint al in de hal, niet pas na de voordeur. Er komen veel mogelijkheden tot ontmoeten, o.a. in de geprojecteerde sociale gemeenschappelijke ruimten en het voor bewoners toegankelijke dakterras met ecologisch zwembad omgeven door biodiverse duinpartij.
- De gebouwen zijn duurzaam, energieneutraal (met zonnepanelen op het dak van het transformatorstation van Liander, plat neergelegd dus niet reflecterend/storend voor omwonenden). De bedoeling is Liander integraal te betrekken, door bv. het betonnen, logge transformatorhuis te 'vergroenen'.
- De looproute langs de kade blijft vrij. Gepoogd wordt het rondvaartbedrijf zover te krijgen dat de boot die daar ligt een meter opschuift.

Vragen uit de zaal over bouwplan

■■■■■, mede namens ■■■■■ (lid van de voormalige BOJ, Bewonersbelangen Ouderen Jordaan) en het Vinkenstraatcomité: Voorziet het bouwplan, als het bestemmingsplan dat toelaat, in ondergrondse parkeerruimte voor bewoners en omwonenden, om het blik op straat te verminderen?

Volgens een **deelnemer** is dat dankzij de nieuwe Europarking niet nodig. De stad zit niet te wachten op uitbreiding van parkeerareaal onder- of bovengronds. ■■■■■ concludeert dat de meningen daarover kennelijk verschillen.

Dhr. Oostmeijer geeft aan dat in de opgave rekening is gehouden met een halve parkeerplaats per woning. **Dhr. Nanne** voegt toe dat in het verleden is gesproken over een grotere garage waarbij de gemeente parkeerplaatsen zou afnemen ten behoeve van vergunninghouders. Bij de selectieprocedure bleek echter dat de gemeente dan gezien moet worden als medeopdrachtgever van het bouwplan en dat kan niet als de gemeente de selectie organiseert. Om die reden is wordt slechts voorzien in parkeerplekken voor bewoners van de nieuwbouw. In de toekomst opent de Singelgrachtgarage bij het Marnixbad.

Een deelnemer meldt dat bij de Makroon sprake is van een overschot aan ondergrondse parkeerplekken. Die staan nu los te huur. Veel van die bewoners blijken geen auto te hebben. Heeft de gemeente met dit gegeven rekening gehouden?

Volgens **dhr. Nanne** is de gemiddelde leeftijd bij de Makroon hoger.

Deelnemer: Mooi plan, maar wie gaat de daktuin onderhouden?

Dhr. Oostmeijer weet uit ervaring dat dit plan vooral kans van slagen heeft als het beheer de eerste 3-5 jaar wordt geregeld. Hierna kunnen de bewoners het collectief zelf beheren.

Deelnemer: Worden de woningen niet erg duur door die gemeenschappelijke ruimten? Ik hoef geen gemeenschappelijke ruimten in het pand, waarom maakt u daar geen woningen van, er is toch al genoeg ruimte om te ontmoeten op het dak en op straat?

Dhr. Oostmeijer: Amsterdam is een gekkenhuis wat woningbouw betreft. Het is ondoenlijk de toekomstige prijzen van woningen te voorspellen. Verder was het de opdracht, juist ook vanwege de voorgeschiedenis met de BOJ, de eerste verdieping te reserveren voor sociale verhuur voor ouderen en ook de nadrukkelijke wens in de gebouwen gemeenschappelijke ontmoetingsplekken te creëren. Totaal worden 39 woningen gerealiseerd waarvan 13 sociale huurwoningen. De overige woningen zijn koop. We gaan nu werken aan het definitief ontwerp en aan de omgevingsvergunning.

3. Presentatie concept-ontwerpbestemmingsplan – Veronika Meijer

De presentatie van mw. Meijer is als bijlage bij het verslag gevoegd.

Mw. Meijer legt uit dat het om een postzegelbestemmingsplan gaat dat voor deze locatie het bestemmingsplan Westelijke Binnenstad vervangt. In het bestemmingsplan wordt het zojuist gepresenteerde bouwplan mogelijk gemaakt.

- De afmetingen van de gebouwen zijn gebaseerd op het SPvE uit 2013. Voor het bouwblok aan de Marnixstraat is de goothoogte 13,5 meter en de bouwhoogte 16 meter (4 bouwlagen en een kap). Voor het bouwblok aan de Singelgracht is de toegestane bouwhoogte 13 meter. Een beperkte overschrijding van de bouwhoogte ten behoeve van de daktuin (plantenkas en zwembad) is mogelijk.

- Het bestemmingsplan kent de bestemmingen Gemengd – 1 (bouwblok Marnixstraat), Gemengd – 3 (bouwblok Singelgracht), Groen en Verkeer. Gemengd – 3 wijkt af vanwege de functie daktuin. (Bestemming Gemengd - 2 ontbreekt want deze categorie betreft panden waar niet gewoond mag worden.)
- Naast wonen zijn in beide bouwblokken kantoren en bedrijfsruimten op de begane grond mogelijk. De benedenlaag kan in theorie bestemming woonruimte krijgen omdat de woonbestemming op het hele pand zit. De bovenste verdiepingen zijn louter bestemd voor wonen.
- De ondergrondse parkeergarage is als recht opgenomen in het bestemmingsplan.
- De Dubbelbestemmingen (op de sheet per abuis Aanduidingen genoemd) regelen zaken als de archeologische waarde. Aan de Marnixstraat is die waarde hoger, d.w.z. dat archeologisch onderzoek moet worden verricht in geval daar moet worden gegraven. De zone aan Singelgracht is in het verleden dermate vergraven en veranderd dat de waarde veel lager is. De waarde cultuurhistorie is standaard in alle bestemmingsplannen in stadsdeel Centrum opgenomen vanwege de historische binnenstad (beschermd stadsgezicht).

Tot slot gaat mw. Meijer in op de inspraakprocedure: binnen een week wordt het conceptverslag naar u toegestuurd. Binnen twee weken kunt u hierop reageren. Tot uiterlijk 30 oktober is het mogelijk schriftelijk te reageren op dit adres:

Stadsdeel Centrum
Secretariaat gebiedspool
t.a.v. mw. V. Meijer
Kamer 4333
Postbus 202
1000AE Amsterdam

Het verslag en de schriftelijke inspraakreacties worden bij het bestemmingsplan gevoegd. Degene die de presentielijst tekent, krijgt bericht wanneer het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Naar verwachting in februari 2016 (dus uiteraard niet zoals op de sheet staat februari 2015).

Vragen uit de zaal over presentatie Bestemmingsplan

Deelnemer: Speelt het stadsdeel nog een rol?

Mw. Meijer: De bestuurscommissie van het stadsdeel heeft een adviserende rol naar de gemeenteraad. Volgens de wet stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.

Deelnemer: De plankaart geeft geen inzicht in de verkeerscirculatie.

Mw. Meijer: De ingang parkeergarage met autolift komt aan de zijkant (zuidoostkant) van het bouwblok aan de Singelgracht en is alleen bereikbaar vanaf de Marnixstraat. Door de autolift is een lange hellingbaan niet nodig wat ruimtewinst oplevert. De Groenmarktkade blijft zoals die nu is. De kade voor het bouwblok aan de Singelgracht is autovrij.

Deelnemer: In het bestemmingsplan wordt gesproken van een wijzigingsbevoegdheid inzake een voetbalkooi op de groenplek. Wat is daarvan de reden?

Mw. Meijer: Standaard wordt binnen de bestemming verkeer-groen de mogelijkheid opgenomen voor een afwijking ten behoeve van speelelementen. We willen bestemmingsplannen niet te veel dichttimmeren, er moet flexibiliteit zijn. Voor grotere speelelementen zoals een voetbalkooi moet een afweging gemaakt worden voordat deze geplaatst kunnen worden. De toekomstige bewoners krijgen inspraak in de inrichting van de groenplek en de openbare ruimte.

Deelnemer: Zijn er plannen voor steigers langs de kant of in het water?

Mw. Meijer: Voor de rondvaartboten zijn loopsteigers gemaakt. Aanlegsteigers zijn niet toegestaan. Dit thema valt echter onder het bestemmingsplan Water. Binnen het bestemmingsplan Water is ruimte voor drie woonboten, waarvan één plek nog niet is ingevuld en één plaats voor een bedrijfsvaartuig (rondvaartboot). Langs Liander zijn vier plaatsen bestemd voor rondvaartboten plus een opstapvoorziening voor het personeel om op de rondvaartboten te komen (mag niet via Lianderterrein). De opstapvoorziening wordt als obstakel ervaren. Gekeken wordt daarom wat kan gebeuren met die opstapvoorziening. De boot die staat ingetekend op het kaartje in de presentatie klopt niet. Het is niet toegestaan een vissteiger aan te leggen aan de waterkant. Vissen vanaf de kant mag wel.

Deelnemer: Hoe zit het met de straling van het gebouw van Liander?

Mw. Meijer: Uit het stralingsrapport Liander blijkt dat er vooral straling komt van de kabel die naar de Marnixstraat leidt. Alle ingetekende bebouwing ligt buiten de stralingscontouren. Het is daar veilig, het stralingsniveau is laag. Op de hoek van het Liandergebouw is de straling wat hoger.

Deelnemer: Wanneer is de oplevering?

Dhr. Nanne: De bouw kan op z'n vroegst eind 2016 starten omdat eerst het bestemmingsplan onherroepelijk moet zijn. Dan moet de Groenhof zijn verdwenen. De tijdelijke vergunning voor de Groenhof loopt af op 16 april 2016. Bernardus verlaat half december 2015 het gebouw. Het kan zijn dat het pand na het vertrek van Bernardus nog voor een ander groep wordt gebruikt.

Deelnemer: Hoe hoog wordt het gebouw inclusief begroeiing?

Mw Meijer: Het groenpakket is totaal ongeveer 1,20 meter hoog (afhankelijk van de plantensoort).

PAUZE

4 .Inspraakreacties

■■■■■■■■■■ mede namens Vinkenstraatcomité en ■■■■■■■■■■ (voormalig BOJ), en noemt hun zienswijze 'Hangplek Ouderen'. Nilsson wil dat hun reactie tegelijk formeel wordt beschouwd als zienswijze:

- Richt de openbare ruimte in het plangebied ook gegarandeerd voor de toekomst (vergrijzing)ouderenvriendelijk in. Geen voetbalkooi dus, wel visplek voor ouderen.
- Ouderen kunnen niet wonen zonder lift in hun pand. Die moet er komen.
- Maak een parkeergarage in de kelder.
- Flexibiliteit is goed, zoals ook de verspringing van de gevels.
- Garandeer dat de bovenste bouwlagen woonbestemming blijven behouden; zorg ervoor dat de begane grond in de toekomst ook woonbestemming kan krijgen.
- Bouw hoger of zorg er op zijn minst voor dat in de toekomst desnoods een grotere bouwhoogte kan worden gerealiseerd, maak die vier verdiepingen niet absoluut. Blokkeer de wijzigingsbevoegdheid wat hoogte betreft.
- Geen horecamogelijkheid.
- Houdt de mogelijkheid open voor grote bedrijfsruimten zoals bijvoorbeeld een supermarkt, opdat de ouderen op loopafstand hun boodschappen kunnen doen.

Mw Meijer: Bij een grote supermarkt is de bevoorrading op deze locatie een probleem.

Deelnemer (geen naam genoemd) wil sociale controle in de buurt door daghoreca toe te staan.

Mw. Meijer: Horeca is daar niet mogelijk. Wel is een voorziening met additionele horeca toegestaan en zijn mengformules mogelijk.

Deelnemer (geen naam genoemd): Waarom is de verdiepingshoogte op de benedenverdieping 3,40 meter?

Mw. Meijer: De begane grond wordt in de regel vastgelegd op 3,5 meter om de functieflexibiliteit in stand te houden. Hier is de hoogte iets lager gesteld in het bouwplan. Met de buurt is een maximale bouwhoogte afgesproken van 13 meter, vandaar die beperking.

■■■■■■■■■■ Het bestemmingsplan sluit naadloos aan bij het bouwplan. Hij vindt het een mooi ontwerp, maar met mogelijk een aantal dure elementen. Zijn zorg is, vooral bij het bouwblok aan de Singelgracht dat het aantal elementen van hoge kwaliteit wordt wegbezuinigd aan het einde van de rit en dat mag niet gebeuren. Dit is zijn appel aan de ontwikkelaar, de financier en het stadsdeel ervoor te zorgen dat het integrale plan wordt uitgevoerd.

Dhr. Oostmeijer zegt dat in geen van zijn plannen tot dusver is gesneden in kwalitatieve elementen. **Dhr. Nanne** ondersteunt vanuit de gemeente graag de wens van de heer Kramer.

■■■■■■■■■■ merkt op dat bij de Makroon wel is bezuinigd. Bij het graven van de parkeergarage trof men fundamenteen aan. Dat leverde vertraging op omdat de stadsarcheoloog erbij moest komen. Hierdoor sneuvelen de franjes aan het gebouw, waaronder de sociale huurwoningen.

■■■■■ vervolgt zijn inspraakreactie en vraagt of de maatvoering van de wandelstrook aan de kade is ingesteld op de loopbestemming? Stimuleer kleinschalige bedrijfsruimtes op de begane grond. De Appeltjesmarkt is net opgeleverd, daar is veel ruimte voor balspelen, dat zou voor de buurt voldoende moeten zijn.

Mw. Meijer legt uit dat de zone langs de kade een algemene verkeersbestemming heeft; een loopbestemming bestaat niet. Als in de toekomst Liander vertrekt kan dit gebied worden opgenomen in een doorgaande route. De route langs de kade is bereikbaar voor hulpdiensten en de grond is gefundeerd op autoverkeer. **Dhr. Janssen (architect)** vult aan dat de ruimte van de gevel tot aan de kade een meter of tien is. De gevelrooilijn van de bestaande bouw aan de Groenmarktkade wordt als het ware doorgetrokken. Volgens **dhr. Jongerius (architect)** zit wat betreft de bedrijfsruimten er al een 'logische kleine korrel in', gesitueerd op diverse kleine posities aan de looproute die daarmee betekenis hebben voor de openbare ruimte.

■■■■■: Zet die voetbalkooi op de Appeltjesmarkt en maak een mooie fontein op het plein, denk aan het succes van de fontein op het Haarlemmerplein.

Deelnemer (geen naam genoemd): Grote supermarkten zijn ongezellig, kijk hoe gezellig het is geworden op de Elandsgracht met al die leuke kleine winkeltjes.

■■■■■ Mooi plan maar ik ben tegen de voetbalkooi. Hoe lang blijft de Groenhof nog in gebruik? Komen er misschien asielzoekers in als het leeg komt te staan?

■■■■■ informeert dat het gebouw al is verkocht en elders in Nederland zal worden opgebouwd (verplaatsbaar gebouw).

Dhr. Nanne herhaalt dat de Groenhof voor eind 2016 wordt afgebroken. Het is niet uitgesloten dat er in de tussentijd nog een groepering in komt.

Deelnemer: Kan het Liandergebouw worden vergroend? Of weg? Wij kijken aan tegen dat lelijke grijze blok met die blauwe deuren, terwijl delen ervan niet eens gebruikt worden.

Dhr. Oostmeijer zal de vergroening meenemen in het gesprek met Liander morgen.

Mw. Meijer: Dit station voorziet ongeveer de halve binnenstad van stroom. Het is lastig daarvoor een andere plek te vinden. Het staat inderdaad half leeg vanwege het voorschrijden van de techniek. Dat geldt voor de meeste transformatorstations.

5. Afsluiting

Mw. Meijer: Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw ter inzage gelegd. Het is dan mogelijk om beroep in te stellen bij de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Vervolgens kan de omgevingsvergunning worden verleend. De bouw start niet eerder dan eind 2016. De oplevering is in 2018. Hierna volgt de inrichting van de openbare ruimte.

Dhr. Nanne dankt een ieder hartelijk voor zijn komst, en sluit de vergadering om 21.15 uur.