Gemeente Amsterdam

# Verslag bewonersoverleg

| | |
|---|---|
| Notulist | [redacted] |
| Datum | 1 juni 2016 |
| Pagina | 1 van 6 |
| Vergadering | Bewonersoverleg inzake Halvemaansteeg |
| Locatie | Stadhuis, Amstel 1, Amsterdam |
| Voorzitter | [redacted] (gebiedsmanager) |
| Aanwezig | [redacted] (CWM), [redacted] (bewoner), [redacted] (XML), [redacted] (gebiedscoördinator), [redacted] (initiatiefnemer), [redacted] (CWM), [redacted] (XML) [redacted] (portefeuillehouder), [redacted] (bewoner), [redacted] (bewoner), [redacted] (bewoner) |

## 1. Opening

De **voorzitter** opent de bijeenkomst om 14:35 uur en heet iedereen welkom. Hij zegt dat nog wordt gekeken of het plan in het gebied past. Er is een commissie van deskundigen samengesteld. Er zijn inmiddels twee technische sessies geweest. Tijdens deze bijeenkomst zal het plan worden gepresenteerd en zullen de vragen van de bewoners worden beantwoord.

## 2. Presentatie architect

[redacted] van architectenbureau XML geeft een toelichting op het project. Het binnenterrein wordt door drie stegen ontsloten. De meeste bouwblokken langs de grachten hebben een groot groen binnenterrein. Dit bouwblok onderscheidt zich van oudsher door een bebouwd binnenterrein. Het ging om diverse kleine pandjes, die toegankelijk waren via de stegen. Aan het eind van de twintigste eeuw waren alle losse pandjes omgevormd tot een groot pand. In het oorspronkelijke plan was het uitgangspunt om weer zo dicht mogelijk bij de historische structuur te komen. Dat is inmiddels gewijzigd. Achter het pand [redacted] zal een kleine uitbouw worden gerealiseerd. Er komt nieuwbouw op de plaats van [redacted]. In het middenterrein wordt het cultuurclubhuis ontworpen in de vorm van een geluiddichte doos. Dit gebouw zal deels ondergronds worden aangelegd. In het oorspronkelijke plan zou de kelder van de club drie lagen diep worden gemaakt. Na overleg en onderzoek door deskundigen is besloten om dit terug te brengen tot twee lagen. Boven de grond komt een gebouw van 7 m hoogte, met op het dak een daktuin. Om geluidsoverlast van de club te voorkomen, komt er een geluidsscheiding tussen de muur van het clubhuis en de omliggende panden. Bij het ontwerp wordt samengewerkt met een akoestisch deskundige. De entree van de club aan de Halvemaansteeg wordt uitgevoerd als bufferzone, eveneens om geluidsoverlast te voorkomen. De bevoorrading van het cultuurclubhuis

vindt plaats via de steeg vanaf de Amstel. Deze steeg biedt de entree tot het trappenhuis naar drie appartementen in [redacted] De steeg vanaf de Halvemaansteeg biedt toegang tot een nieuw te bouwen trappenhuis voor drie nieuwe woningen op de [redacted] De steeg vanaf de Reguliersbreestraat gaat dienst doen als vluchtroute voor het clubhuis. Bovendien biedt deze steeg toegang tot twaalf nieuwe woningen op de [redacted]. Deze nog te realiseren nieuwe appartementen vormen geen onderdeel van dit plan. Aan het eind van de steeg aan de [redacted] is een fietsenstalling gepland. Deze zal in de plaats komen van de huidige stalling in de steeg. Om het clubhuis heen bevindt zich een ruimte van 75 cm breed, die ontstaat omdat er een damwand moet worden aangebracht voor het maken van de kelder. In het bestemmingsplan wordt toestemming gegeven voor een maximale nokhoogte van 18,5 m. De nieuwbouw van [redacted] krijgt volgens het huidige plan een hoogte van 16,5 m. Zowel de uitbouw van Amstel 50 als de nieuwbouw van [redacted] krijgt een dakterras.

*Vragen en opmerkingen van de bewoners*

[redacted] merkt op dat het pand [redacted] in werkelijkheid veel kleiner was. Zij vraagt zich af wat het nieuwe gebouw betekent voor de lichtinval in haar huis.

[redacted] vreest dat door het intensievere gebruik van het binnenterrein geluidsoverlast zal ontstaan. Aan de voorkant van de woningen is al heel veel lawaai door het uitgaanspubliek. In huis is alleen rust aan de achterkant. Zij vreest dat de daktuin op het clubhuis straks ook intensief wordt gebruikt. Het binnenterrein is erg gehorig.

[redacted] vraagt hoe de besluitvorming nu verdergaat en wat de volgende stappen zijn. Zij vraagt wanneer de bewoners inspraak hebben in het plan.

[redacted] zegt dat er op 22 juni een volgende bijeenkomst is gepland van de Commissie Integrale Advisering, waar de bewoners voor zullen worden uitgenodigd. Deze bijeenkomst zal leiden tot een advies aan het bestuur. Daarna zal [redacted] naar verwachting de omgevingsvergunning gaan aanvragen met een in detail uitgewerkt bouwplan. Vervolgens zal een conceptbeslissing worden genomen. Deze zal ter inzage worden gelegd en daarop kunnen omwonenden hun zienswijze indienen. Daarna wordt een definitief besluit genomen en daarop is beroep mogelijk.

[redacted] vraagt of de aanwezigen de enige bewoners zijn die bij de ontwikkeling van het plan zijn betrokken.

[redacted] zegt dat Stichting De NachtWacht ook bekend is met het plan. De aanvraag van de vergunning en het ontwerpbesluit zullen worden gepubliceerd op het internet, zodat iedereen daar kennis van kan nemen.

[redacted] vraagt hoeveel mensen er op dit moment daadwerkelijk in de omliggende woningen wonen. Ook vraagt zij hoeveel woningen er precies zullen worden bijgemaakt en hoeveel mensen daar in de toekomst zullen wonen.

[redacted] zegt dat er op dit moment op basis van de gegevens van de gemeente ongeveer vijfentwintig mensen wonen.

[redacted] denkt dat het er minder zijn. Een aantal woningen staat leeg.

[redacted] merkt op dat dit wel een punt van zorg is. De impact van het plan op de leefomgeving is groot als er allerlei uitgaanspubliek door zou worden aangetrokken. De omwonenden zijn al niet blij met de verruiming van de openingstijden van de horeca. Als het aantal woningen wordt uitgebreid, zal dit alleen maar tot meer overlast gaan leiden. Bovendien maakt hij zich zorgen over de veiligheid. Op dit moment is het gebruik van de stegen nog vrij gecontroleerd. Als er veel meer mensen gebruik van gaan maken, is er geen controle meer op.

[redacted] zegt dat het de bedoeling is om er een rustige binnentuin van te maken.

[redacted] vraagt voor wie de nieuwe woningen zijn bedoeld.

[redacted] zegt dat er door het plan in feite maar één compleet nieuwe woning wordt

gebouwd. Verder biedt het plan alleen de mogelijkheid om woningen te ontsluiten. Deze woningen vormen geen onderdeel van het plan.
[redacted] vraagt naar de functie van de binnentuin. Ook vraagt zij wie de tuin gaat onderhouden. Zij vraagt of er reglementen zijn voor dit soort daktuinen.
[redacted] zegt dat het een zichttuin kan worden. Maar het is ook mogelijk om deze tuin te betrekken bij [redacted]. De enige voorwaarde is dat de tuin toegankelijk moet zijn voor de bewoners van [redacted]. Op dit punt is het plan nog niet ingevuld.
[redacted] zegt dat voor daktuinen geen reglementen bestaan. Over het gebruik van de daktuin zullen met alle omwonenden goede afspraken moeten worden gemaakt.
[redacted] merkt op dat er voor de daktuin een ontwerp zal worden gemaakt.
[redacted] zegt dat de zijmuur van [redacted] in het ontwerp zou kunnen worden meegenomen, zodat het een groene wand wordt. Hier zal nog naar worden gekeken.
[redacted] merkt op dat het gebruik van de daktuin door iedereen in ieder geval niet wenselijk is. Zij vraagt om wat voor woningen het gaat bij de nieuwbouw. Zij heeft begrepen dat [redacted] een koopwoning is.
[redacted] zegt dat de andere nieuwbouw een uitbreiding is van [redacted]
[redacted] zegt dat het in ieder geval gaat om grote woningen.
[redacted] merkt op dat er dakterrassen worden aangebracht en geen balkons. Er wordt veel glas gebruikt in de nieuwe woningen. Zij vraagt zich af hoe het zit met de inkijk.
[redacted] zegt dat de keuze voor het materiaal nog niet bekend is. Wel zal de constructie vrij licht worden gemaakt.
[redacted] zegt dat de integrale commissie heeft gekeken wat er passend is. Daarbij is ook aandacht besteed aan de privacy.
[redacted] wil graag weten wat de impact van de nieuwbouw is op de lichtinval in haar woning.
[redacted] begrijpt de zorgen van de omwonenden. Het nieuwe pand op [redacted] is groter dan wat er stond, maar wel minder hoog.
[redacted] zegt dat er een lichtstudie zal worden uitgevoerd.
[redacted] merkt op dat volgens het plan de steeg vanaf de [redacted] de woningen op nummer [redacted] moet ontsluiten en dat de entree van de woningen op [redacted] via de steeg vanaf de Amstel plaatsvindt. Hij vraagt of de woningen van [redacted] via de steeg vanaf de Halvemaansteeg kan worden ontsloten.
[redacted] zegt dat daar geen ruimte voor is.
[redacted] maakt zich ook zorgen over de toegankelijkheid van de steeg. Deze steeg moet nu ook nog dienst gaan doen als vluchtroute voor de cultuurclub. De steeg is erg smal. Zij kan haar woning alleen maar in en uit via deze steeg. Haar woning heeft geen ingang aan de straatkant. De vraag hoeveel mensen straks op nummer [redacted] gaan wonen en van deze steeg gebruik moeten maken, is daarom van groot belang.
[redacted] wijst erop dat het opknappen van [redacted] geen deel uitmaakt van dit plan. In het plan wordt alleen de mogelijkheid gecreëerd om de ongebruikte woningen boven het restaurant weer toegankelijk te maken aangezien dat een beleidsmatige wens van het stadsdeel is.
[redacted] vraagt zich af wat de eigenaar van nummer [redacted] met het pand wil gaan doen.
[redacted] wijst erop dat dit pand in een zeer slechte staat is. Haar eigen woning bevindt zich ook in een heel oud pand. Zij vraagt of het juist is dat de drie stegen niet met elkaar worden verbonden.
[redacted] bevestigt dat. De ruimte die zich om het gebouw van de cultuurclub heen bevindt, is loze ruimte en zal niet toegankelijk zijn.
[redacted] vraagt of het mogelijk is om de woningen van [redacted] via de

andere kant, dus via de [redacted] te ontsluiten.
[redacted] zegt dat het niet de bedoeling is dat deze bewoners via de daktuin gaan lopen.
[redacted] vraagt of er een inpandig trappenhuis in de nieuwbouw kan worden aangebracht.
[redacted] merkt op dat nummer [redacted] al een ontsluiting heeft via de Halvemaansteeg. Deze ingang is eerder door krakers gebruikt.
[redacted] zegt dat het bestuur contact met de eigenaar van nummer [redacted] zal proberen op te nemen, om te vragen of hij bereid is om een andere oplossing te zoeken.
[redacted] zegt dat de meest simpele oplossing een voordeur aan de [redacted] zou zijn.
[redacted] vraagt of er nu kan worden afgesproken dat de ontsluiting van de twaalf woningen van [redacted] niet via de steeg zal verlopen.
[redacted] zegt dat het bestuur zal proberen de eigenaar van nummer [redacted] ervan te overtuigen dat er een andere oplossing voor de ontsluiting moet worden gezocht. Het beleid van de gemeente is om woningen boven winkels zo veel mogelijk te ontsluiten. Dat is een heel moeizaam proces. Het bestuur heeft daarom deze initiatiefnemer de opdracht gegeven om de mogelijkheid tot ontsluiting in het plan mee te nemen. Het bestuur zal in ieder geval uitzoeken of [redacted] inderdaad een eigen toegang heeft via de [redacted] benadrukt dat woningen in de binnenstad van groot belang zijn. De staat van panden gaat achteruit als ze niet worden bewoond. Het realiseren van mogelijkheden om deze woningen te ontsluiten, is zeer gewenst. Zij begrijpt de zorgen van de omwonenden ook.
[redacted] heeft veel zorgen over de geluidsoverlast. Daarnaast maakt zij zich zorgen over de periode van het slopen en het bouwen. Er moeten nieuwe funderingen worden aangebracht. De omliggende panden zijn ook niet in goede staat. Zij vraagt zich af of daarnaar wordt gekeken. Zij vraagt tevens hoelang het hele bouwproces gaat duren.
[redacted] zegt dat het traject van de aanvraag van de omgevingsvergunning de meeste tijd zal vergen. Het is bekend dat de panden slecht zijn. Er zal overal onderzoek moeten worden gedaan. Als de fundering slecht is, zou een pand zelfs kunnen omvallen. De staat van de fundering zal dus eerst moeten worden geïnventariseerd. Als er sprake is van een matige fundering, bestaat het risico dat er een scheur optreedt.
[redacted] zegt dat tijdens het hele bouwproces de omliggende panden voortdurend zullen worden gemonitord. Als er problemen optreden, kan het proces worden aangepast.
[redacted] merkt op dat de risico's nu wel worden afgewogen, maar dat de bewoners in feite geen keuze hebben. Een optie was natuurlijk ook geweest om geen kelderverdieping aan te leggen.
[redacted] zegt dat het beter is om de fundering dan ook direct uit te graven en aan te pakken als deze slecht is.
[redacted] zegt dat de integrale commissie positief is over de aanpassingen die ten opzicht van het oorspronkelijke plan zijn doorgevoerd. Het model waar nu voor wordt gekozen, is veel compacter, beter passend in de morfologie van deze plek, en beter voor de omwonenden. Het biedt een goede balans tussen de kansen en de risico's.
[redacted] merkt op dat de bouwtijd waarschijnlijk wel wat langer zal zijn dan een jaar. Op het moment dat vergunning is verleend, zal ook bekend zijn wat de bouwtijd is.
[redacted] zegt dat er afspraken zullen worden gemaakt met de buurt als de bouw van start gaat, om overlast zo veel mogelijk te beperken. Dan zal ook een telefoonnummer worden gegeven waarop mensen met klachten terechtkunnen. Hij verwacht dat de bouw tussen de één en twee jaar zal duren. Hij heeft er zelf ook belang bij dat die zo snel mogelijk klaar is.
[redacted] vraagt wat er gebeurt als het niet mogelijk blijkt te zijn om tijdens de bouw in haar huis te blijven wonen.

**De voorzitter** zegt dat deze situatie heel uitzonderlijk zou zijn. Gezien de ervaringen met dit soort bouwprojecten verwacht hij niet dat het nodig zal zijn, maar een enkele keer is aan bewoners voor korte tijd alternatieve woonruimte aangeboden.
[redacted] verwacht ook zeker niet dat het zover zal komen. Er is veel ervaring met deze manier van werken.
[redacted] merkt op dat het binnenterrein werkt als een grote klankkast. Zij nodigt [redacted] uit om een keer bij haar in huis te komen luisteren. Zij vraagt zich af of een van de nieuwe woningen wellicht beschikbaar is voor haar gezin.
[redacted] wil hierover natuurlijk met elke geïnteresseerde omwonende in gesprek gaan.
[redacted] vraagt om een toelichting op de reactie van de integrale commissie inzake het onderzoek van ABT.
[redacted] zegt dat de integrale commissie heeft aangegeven dat de ondergrond zou moeten worden onderzocht. Dat onderzoek is door ABT uitgevoerd. De integrale commissie heeft aangegeven dat dit onderzoek bij de vergunningverlening door de gemeente moet worden beoordeeld. De commissie heeft echter geen reden om aan de uitkomsten van dit onderzoek te twijfelen. ABT is een gerenommeerd bureau. In het huidige plan wordt ervoor gekozen niet door de eerste zandlaag heen te boren. Dat maakt de risico's aanzienlijk kleiner. Het verslag van de commissie zal op dit punt nog worden verduidelijkt.
[redacted] licht toe dat de eerste zandlaag wordt verzwakt als daar doorheen wordt geboord. Daarom is er nu voor gekozen om tot op de eerst zandlaag te gaan.
[redacted] zegt dat er goede afspraken met de buurt zullen worden gemaakt, om overlast door de aannemers te voorkomen.
[redacted] vraagt of een andere vluchtroute voor het clubhuis kan worden gekozen.
[redacted] zegt dat de brandweer pas gaat controleren als de omgevingsvergunning voorligt.
**De voorzitter** wijst erop dat de steeg niet de enige vluchtroute voor de club is. De entree via de Halvemaansteeg is ook een vluchtroute.
[redacted] zegt dat er met ABT is gekeken naar het spreiden van de vluchtwegen.
[redacted] zegt dat de situatie acceptabel is als de steeg alleen als vluchtroute voor de club beschikbaar moet zijn en niet als ontsluiting voor de woningen op nummer [redacted].
[redacted] merkt op dat het ook mogelijk is dat de eigenaar van nummer [redacted] helemaal niet bereid is om de bovenwoningen te ontsluiten. Het is in ieder geval belangrijk om te weten waar de vluchtroutes zijn.
[redacted] vraagt hoeveel mensen de cultuurclub gemiddeld zullen bezoeken en hoe lang zij in de omgeving blijven hangen. De omwonenden hebben nu al veel last van de bezoekers van de Febo. Die werkt in feite als een soort club op straat.
[redacted] woont naast een restaurant. Daar is men tot laat in de nacht nog bezig en 's morgens vroeg komen de leveranciers. Ook dat geeft veel lawaai. Hij woont in principe op een prachtige plek in Amsterdam, maar het gaat ook om een uitgaansgebied. Het is de vraag of deze locatie wel bewoonbaar blijft als nu ook het binnenterrein wordt ontsloten. Alleen als het gaat om hoogwaardige woningen, waar gezinnen komen wonen, blijft het leefbaar. Hij is bang voor de vestiging van uitgaanspubliek.
[redacted] benadrukt dat het de bedoeling is om het binnenterrein te ontwikkelen tot een stille binnentuin.
**De voorzitter** concludeert dat de boodschap van de bewoners goed is overgekomen. De druk op het woonklimaat wordt steeds groter. De stad kan echter alleen functioneren dankzij de bewoners. De gemeente begrijpt hun zorgen.
[redacted] merkt op dat er nu al veel geluidsoverlast is door airco's. Zij vraagt hoe de luchtverversing van de cultuurclub wordt geregeld.
[redacted] zegt dat alle installaties inpandig zullen zijn en dat het gebouw zal voldoen aan alle

normen.
**De voorzitter** merkt op dat er nog veel vragen zijn over de nadere uitwerking van het plan. De grootste zorgen hebben de bewoners over de woningen van [redacted] en het gebruik van de steeg. Daarnaast zijn er zorgen over de bouwperiode. Op dit moment wordt het plan nog nader uitgewerkt. Het bestuur zal proberen contact op te nemen met de eigenaar van nummer [redacted] en uitzoeken wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot de ontsluiting. Het architectenbureau zal een lichtonderzoek uitvoeren. Hij merkt op dat er nog genoeg tijd is voor overleg met de initiatiefnemer over de nadere uitwerking van het plan.
[redacted] zegt dat de gemeente al heeft uitgezocht hoeveel mensen er nu in de omliggende woningen zijn ingeschreven. Zij zal deze informatie naar [redacted] mailen. Zij zal tevens doorgeven hoe de omwonenden zelf in de gaten kunnen houden welke vergunningaanvragen zijn ingediend. Zij zal hen over dit plan ook actief op de hoogte houden.

**De voorzitter** zegt dat de volgende bijeenkomst is gepland op 22 juni. Deze bijeenkomst vindt plaats in de Voormalige Stadstimmertuin 4, in de tuinkamer.

## 3. Sluiting

De **voorzitter** dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de bijeenkomst om 16.30 uur.