Memo Kerkgebouw Leksmondplein, Nellestein.

22-10-2015

Samenvatting:
Initiatiefnemers voor een kerkgebouw hebben in Nellestein, te Lexmondplein 5, een leegstaand supermarktgebouw gekocht. Zij waren in de veronderstelling dat als de gemeente hier een kerkfunctie toestaat, de gemeente ook zorgdraagt voor de vereiste parkeerplaatsen.
Omdat parkeren op eigen terrein dient te geschieden, zijn de initiatiefnemers aangewezen op de naastgelegen parkeergarage. Echter, deze parkeergarage is in bezit van de v.v.e. van bewoners van Nellestein. Deze bewoners willen tot op heden niet toestaan dat van hun parkeerplaatsen gebruik gemaakt zal worden door kerkgebruikers/-bezoekers. Hiermee voldoet het initiatief niet aan de vereiste parkeeroplossing en kan geen vergunning worden afgegeven voor het kerkgebouw.

In gesprekken met de gemeente is dit helder toegelicht. Daarnaast is aangegeven dat het aan de initiatiefnemers is om te zoeken naar mogelijkheden om toch met de v.v.e. tot overeenstemming te komen. Bijvoorbeeld door te zoeken naar manieren hoe de v.v.e. wellicht een ruimte in het kerkgebouw kan gebruiken voor buurthuis-achtige functies, enzovoorts.
Stedenbouwkundig is het ongewenst om nieuwe (lees: extra) parkeerplaatsen aan te leggen in het openbare gebied (blauwe zone).



Toelichting



(gearceerd: uitgeefbaar terrein Leksmondplein 5, kerk voorstel: volledige bebouwing.)



Aanleiding:
Het stadsdeel heeft enkele jaren geleden besloten parkeergarages te slopen. Daardoor hebben een aantal kerken geen eigen kerkruimte meer. Zij vinden hun plek in verzamelgebouwen zolang het aanbod hiervoor voldoende is. Dit is volgens de initiatiefnemer van de Ressurection Church niet meer het geval. Zij meenden een geschikte locatie gevonden te hebben in de leegstaande supermarkt, Lexmondplein 5. Zij hebben dit vervallen gebouw aangekocht met als doel dit te ontwikkelen als kerk.

Bestemmingsplan:
De gevraagde functie “gebruik voor religieuze activiteiten” is in strijd met het bestemmingsplan i.v.m. het huidige erfpachtcontract dat enkel detailhandel toestaat. De gemeente is bereid mee te werken aan het toestaan van maatschappelijke functies, w.o. religieuze functies.

Parkeernorm:
De maximaal toegestane bouwoppervlakte is gelijk aan die van de bestaande (vervallen) supermarktgebouw 335m2. Volgens de CROW norm, toegepast op de netto kerkvloeropp., op zijn beurt weer toegepast op deze locatie, levert dit een parkeervraag op van ongeveer 40 parkeerplaatsen. Dit is exclusief de parkeerdruk vanuit andere functies in het gebouw.
NB. Deze norm wordt op dit moment gecheckt door RVE V&OR.

Parkeerbalans:
In wijk Nellestein is al tien jaar sprake een parkeerprobleem. De parkeerdruk op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte in Nellestein is zeer hoog. In de vier hoven in Nellestein ligt de gemiddelde parkeerdruk boven de 95%. Bovendien heeft Nellenstein een autovrij maaiveld. In de opzet van Nellestein is het de bedoeling dat bewoners en werknemers gebruik maken van de parkeerplaatsen in parkeergarage Leksmondhof. Voor elke woning/bedrijf is er in de parkeergarages een parkeerplaats aanwezig. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn bestemd voor bezoekers. De op dit moment aanwezige openbare parkeerplaatsen zijn nauwelijks voldoende voor de bezoekers van Nellestein. Meer bezoekend parkeerverkeer kan er niet bij volgens de verkeerskundige.

Voor bewoners zijn er destijds parkeergarages gerealiseerd. Nabij, en deels in, deze parkeergarages zijn ook openbare parkeerplaatsen voor bezoekers. Het recht van erfpacht van de naastgelegen parkeergarage ligt bij de vereniging van eigenaren Leksmondhof ½-187/189-362 Amsterdam. Zij hebben aangegeven geen parkeermogelijkheid te willen verlenen voor de functie van het kerkgebouw. In 2011 is een blauwe zone ingesteld op de openbare parkeerplaatsen in heel Nellenstein om oneigenlijk gebruik van de gratis parkeerplaatsen voor bezoekers buiten de parkeergarages te reduceren.

Het bestemmingsplan verlangt een sluitende parkeerbalans. Parkeerplaatsen voor de kerk-functie dienen aangeboden te worden op eigen terrein. Aangezien een parkeergarage niet realistisch is gezien het kleine oppervlak van het kerkgebouw, zijn de aanwezige parkeergarages binnen 300m. loopafstand het enige alternatief. Parkeergarage Leusdenhof valt eveneens binnen deze toegestane loopafstand.
Aangegeven is dat een eventueel mobiliteitsplan niet kan leiden tot een enorme reductie van het vereiste aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (lees: niet in openbaar terrein). Hooguit kan dit leiden tot een reductie van een tot twee parkeerplekken.

Stedenbouw:
Het autovrije en groene karakter van Gaasperdam is dermate kwalitatief, bijzonder en uniek dat dit stedenbouwkundig bewaakt wordt. Het is een unieke woonkwaliteit, maar ook een kwestbare woonkwaliteit. Het afstaan van openbaar groen, of verharde openbare ruimte aan een parkeerterrein voor circa 40 auto's is daarom ongewenst en wordt stedenbouwkundig niet toegestaan. De parkeergarage biedt de enige oplossing. Echter, de parkeergarage is particulier eigendom van de v.v.e. Daarom zal met de v.v.e. overeenstemming gezocht moeten worden om tot een parkeeroplossing te komen. Tot op heden is dit nog niet gelukt. De architectuur van het kerkje wordt als positief ervaren.

Afspraak met initiatiefnemers:
Meermaals is aangegeven dat het contact met de buurtbewoners (v.v.e.) een essentieel punt is. Als de v.v.e. tegenstand biedt aangaande de parkeerplekken en er geen alternatieve oplossing komt kan de bouwvergunning niet worden afgegeven. Met de initiatiefnemers is besproken dat het belangrijk is dat wanneer er onderhandelt wordt, dat de kerk aangeeft wat zij te bieden hebben, bijv: buurtfuncties voor de omwoners. Bijv. een fysiotherapeut voor de ouderen in de omgeving.
De initiatiefnemers hebben aangegeven dat zij deze informatie begrepen hebben.
Dit was 16 juli, 2015. Sindsdien hebben wij niets vernomen.

Laatste stand van zaken:
Via de handhavingsjurist 5.1,2,e , is door een van de omwonenden onderstaande melding gedaan (wo. 09 sept. 2015):
"Ik ben niet tevreden over de afhandeling omdat er elk weekend als ik vrij ben. Niet eens in de tuin kan zitten vanwege de overlast van een of ander muziekevenement of iets met de kerkmuziek waar een hele hoop 5.1,5 500) of meer je wekend verpesten. En zo kan je wel doorgaan."

Conclusies
-Tot op heden waren in nauw onderling overleg 5.1,2,e en de opsteller van dit stuk, 5.1,2,e 5.1,2,e op het initiatief met Lexmondplein 5 betrokken.
-De gemeente heeft volledige medewerking verleend in het beantwoorden van alle vragen van de initiatiefnemer.
-Het enige obstakel voor de initiatiefnemer bestaat uit de parkeerbehoefte waarvoor hij buiten het openbare gebied een oplossing moet zien te vinden. Hiertoe zal de initiatiefnemer contact moeten opnemen met de v.v.e. Leksmondhof. De initiatiefnemer is hiervan op de hoogte. Hier heeft hij zeer lang mee gewacht. Tot op dit moment is niet duidelijk of dit contact heeft plaatsgevonden.

Advies
-Advies vanuit stedenbouw is om de uitkomst van gesprekken tussen de initiatiefnemer en de v.v.e. Leksmondhof af te wachten.

5.1,2,e
Stedenbouwkundige/projectleider
Gemeente Amsterdam
06-5.1,2,e