WOO VERZOEK GEBIEDSAGENDA APPELTJESMARKT

Aan:
Stedelijk Woo-team van de Gemeente Amsterdam,
woo.ondersteuning@amsterdam.nl

CC:

- Dagelijks Bestuur Stadsdeel Centrum: a.strens@amsterdam.nl; bestuursondersteuning.sdc@amsterdam.nl
- Project Oranje Loper: 5.1, 2, e @amsterdam.nl, 5.1, 2, e @amsterdam.nl
- Andere belanghebbenden binnen de Gemeente Amsterdam: 5.1, 2, e @amsterdam.nl; 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Van:
Mevrouw 5.1, 2, e buurtbewoner, wonend op 5.1, 2, e

24 maart 2026, Amsterdam

L.S.,

Als buurtbewoner volg ik met veel belangstelling de ontwikkeling van de Gebiedsagenda Appeltjesmarkt/Europarking. Ik kijk direct uit op het gebied en heb vragen over hoe de belangen van buurtbewoners en kwetsbare doelgroepen zijn gewogen naast de commerciële belangen van Q-park.

Op grond van de Wet Open Overheid dien ik een verzoek tot meer informatie in.

Ik wil de gevraagde informatie gebruiken om samen met meerdere betrokken buren de gemeente te voorzien van gerichte, constructieve input waarmee de Gebiedsagenda en daaruit volgende plannen beter onderbouwd en gedragen kan worden. De Appeltjesmarkt heeft de potentie om een groene, inclusieve plek te zijn; dat vraagt om meer dan nu voorligt.

1. Samenvatting van zorgen

Met veel interesse heb ik de Gebiedsagenda gelezen zoals vastgesteld door het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum op 7 juli 2025 en opgemaakt op 6 oktober 2025. Deze is met mij gedeeld per email op 13 oktober 2025 door 5.1, 2, e 5.1, 2, e met in CC onder andere mevrouw 5.1, 2, e , mevrouw 5.1, 2, e 5.1, 2, e en de heer 5.1, 2, e

1.1. Het belang van een commerciële partij lijkt centraal te staan.

"Zonder de vastgoedontwikkeling blijft het gebied zoals het nu is" staat in de Gebiedsagenda; de verbouwing door Q-Park is expliciet de "eerste stap en fase" voor de gehele herontwikkeling. Voor de herinrichting van het busstation en de openbare ruimte "moet nog budget worden gezocht". Gezien verschillende fondsen bestaan voor integrale sociale herontwikkelingsprojecten (e.g., het EU Urban Innovative Actions-programma droeg 5 miljoen bij aan een project in Nantes) hoeft gebrek aan budget geen onoverkomelijk bezwaar te zijn. Dit roept de vraag op of bij het opstellen van de Gebiedsagenda eventuele groene en/of sociale ambities naar de achtergrond zijn geschoven en de Gebiedsagenda voornamelijk dient om de vastgoedontwikkeling van Q-park te faciliteren.

1.2. De maatschappelijke functies zijn kwetsbaar in de nieuwe set-up

De Gebiedsagenda erkent dat de daklozenopvang, het Stoelenproject, en de tijdelijke horeca, De Waterkant, "een belangrijke functie voor de leefbaarheid en sociale veiligheid" vervullen. Gelet op hun essentiële functies, zou ik middels dit WOO-verzoek graag beter willen begrijpen hoe hun continuïteit gewaarborgd wordt. De Gebiedsagenda voorziet voor het Stoelenproject en De Waterkant een verhuizing naar vastgoed van Q-park, een commerciële partij, zonder expliciete uitspraken te doen over eventuele voorwaarden die de maatschappelijke functies beschermen.

- **Het Stoelenproject**: Het stuk zegt "binnen de te ontwikkelen gebouwen" "een passende locatie voor het Stoelenproject" te zoeken waarmee ze de "meeste zekerheid [krijgt] over een lange termijn". De daklozenopvang verhuist dus naar "de te ontwikkelen gebouwen" van Q-park. De Gebiedsagenda zegt niet expliciet dat een daklozenopvang een commerciële partij als huurbaas krijgt en doet geen uitspraken over maximale huurprijs, contractvorm/duur of garanties (e.g., goed zichtbare ingang, voldoende lichtinval)
- **De Waterkant:** Uit het stuk blijkt dat Q-park wil dat "op de lagergelegen kade onder de opritten van de garage (…) een definitieve horecafunctie als trekker voor de locatie" komt. De Gebiedsagenda beantwoordt niet of De Waterkant deze definitieve plek krijgt, of dat Q-park een andere exploitant kan of wil aantrekken. De opmerking in Bijlage 2 dat "Q-Park graag verder wil met Waterkant en daarover gesprekken heeft" is geen garantie. Het is onduidelijk waarom de gemeente niet duidelijker is over haar horecabeleid en via een erfpacht- of gebruiksrechtconstructie voorwaarden stelt die doorwerken in de verhuurrelatie van Q-park.

1.3. De opgehaalde input van bewoners lijkt te zijn "verdampt"

In Bijlage 2 staan concrete suggesties van buurtbewoners (e.g., speelruimte voor oudere kinderen, voldoende zitplekken aan het water, een jeu de boulesbaan, een plek om honden uit te laten, directe toegang tot het water via een houten steiger) die verder niet terugkomen. Ze worden niet vertaald naar ontwerpeisen,

budgetposten of randvoorwaarden. Voorstellen zoals het vergroenen van het Europarking dak en het “zoveel mogelijk transparant” vormgeven van de gevel lijken volledig ambtelijke initiatieven; ze komen niet voort uit feedback van bewoners of bezoekers van de Appeltjesmarkt en leveren een onduidelijke bijdrage aan het gebied. Het is misschien zelfs aannemelijk dat het bestaande swaffa en crack gebruik van Appeltjesmarktbezoekers zich kan gaan concentreren op het “groene dak”; bestaande problematiek die niet wordt genoemd in de Gebiedsagenda. Met dit WOO-verzoek wil ik beter begrijpen hoe input van bewoners en organisaties die kwetsbare doelgroepen vertegenwoordigen, zijn gewogen en verwerkt.

1.4 Bestaande sociale en groene kaders zijn buiten beschouwing gelaten.

De vastgoedontwikkeling kan een mooi startpunt zijn om zorgvuldig na te denken over de inrichting van een plek die door de buurt beschreven wordt als “kattenbak met kattengrid”, ofwel “een zinloze opvulling van de ruimte”. De gemeente had doelen uit onder andere haar Groenvisie 2020-2050 en Gebiedsgerichte Opgaven Sociaal 2025-2030 kunnen vertalen naar concrete initiatieven (beide documenten zijn niet geciteerd). Het is opvallend en niet onderbouwd waarom de industriële eisen hard geformuleerd zijn met duidelijke meters, maxima, minima en randvoorwaarden en de paar sociale en groene beleidsdoelen consequent worden beschreven als wensen. Met het Woo-verzoek wil ik beter begrijpen waarom de Gemeente direct relevant beleid (e.g., “radicaal vergroenen”) niet heeft vertaald naar randvoorwaarden.

- **Industriële voorwaarden, geen wensen:** (i) "Randvoorwaarde voor herontwikkeling is daarom dat er plek dient te zijn voor het huidige aantal van 6 bussen (3 bussen met een lengte van 21 meter en 3 bussen met een lengte van 18 meter).”; (ii) Dat het dakvolume “niet hoger dient te worden uitgevoerd dan 4 meter en een afstand dient te houden van minimaal 10,0 meter uit de dakranden.”; (iii) "De gevel dient ten alle tijden bestand te zijn tegen graffiti.”; (iv) “Vanaf het maaiveld zijn er geen kanalen en installaties zichtbaar.”; (v) Totaal parkeerplaatsen: “max. ca. 720 zonder programma op dak en max. ca. 620 pp bij realisatie programma dak. vergunninghouders pp: min 300. opp. per verdieping: ca. 2700 m2.”
- **Sociale en groene wensen, geen voorwaarden:** (i) Voor het Stoelenproject **“**zal een plek binnen het gebied worden gezocht die het beste recht doet aan de balans tussen privacy van de bezoekers, omgevingskwaliteit en sociale veiligheid.”; (ii) “Het is bij voorkeur een horeca exploitant die ervaring heeft met horeca in een kwetsbare omgeving [en] zich richt op inclusiviteit, diversiteit en laagdrempeligheid.”; (iii) “Het streven is om deze ingrepen [aan de kade] aan te laten sluiten op de bakstenen muren van de oorspronkelijke elementen.”; (iv) “De inzet is dat de bomen behouden blijven, tenzij er heel goede redenen zijn om dit niet te doen.”

1.5 De Gebiedsagenda leest als een voorzet voor een logistieke hub.

Met referenties naar sobere, monolithische gebouwen (Bibliotheek Brugge, Citroën Garage Stadionplein en Schubertsingel Den Bosch), het continue terugkomen op een “stoer gebouw op pootjes” en de zorgvuldig uitgewerkte industriële logica lijkt de gemeente het gebied te willen transformeren naar een logistieke hub met een uitstraling die bewust contrasteert in materiaal en kleur. Voor een buurtbewoner leest het alsof de kade aan het water — nu de meest gewaardeerde plek in het gebied, met zon, uitzicht en tijdelijke horeca — een locatie wordt voor vrachtschepen van 20 meter. Ik wil middels dit Woo-verzoek beter begrijpen hoe deze plannen bijdragen aan een leefbare en aantrekkelijke binnenstad en welke afwegingen zijn meegegeven door de Commissie Welstand / Omgevingskwaliteit.

- **Industriële logica:** “een uitermate geschikte plek voor een overslagpunt voor goederen vanaf het water”; “zal een ruimte ingericht moeten worden voor laden en lossen”; “goederen kunnen daar vanaf een boot met een LEV verder de stad in gebracht worden”; “een veilige situatie (…) voor het in- en uitrijdend verkeer”
- **Vrachtschepen van 20 meter**: “Doorvaartprofielbreedte: 13 meter. Doorvaartprofieldiepte: 2,2 m – NAP. Maximaal toegestane afmetingen vaartuigen: lengte x breedte mag niet meer dan 20 m x 4.25 m zijn.”
- **Bewust contrasterend:** (i) "De verschijningsvorm van het volume aan de noordzijde van de Europarking dient te contrasteren met de architectuur van de garage.”; (ii) "Gedacht kan worden b.v. aan metalen plaatmateriaal en een uitgesproken kleur van het volume, waarbij wel rekening gehouden dient te worden met de context van het beschermd stadsgezicht.”; (iii) “De uitstraling van dit volume moet aansluiten op het bestaande monument, maar vooral ook een ingetogen vormgeving kennen.”

1.6 Het is onduidelijk wat de impact is van het industriële verleden.

Met een geschiedenis als een “heus bedrijventerrein” (gasfabriek, zinkfabriek, suikerfabriek) en later busstation en tankstation is het verrassend dat nergens in de Gebiedsagenda te vinden is of er bodemonderzoek is gedaan en welke verontreiniging is vastgesteld. Ik begrijp van mijn buren dat bodemverontreiniging expliciet genoemd is tijdens een bewonersavond op 3 juli 2024, maar ik kan hierover niets terugvinden in de Gebiedsagenda. Via dit WOO-verzoek wil ik beter begrijpen welke bodemsanering mogelijk nodig is.[1]

[1] Bij de ontwikkeling van het 5Bridges project in Nantes, Frankrijk, bleek onverwacht, kostbaar bodemonderzoek noodzakelijk vanwege vervuiling. Dit project gefinancierd door de EU via het Urban Innovative Actions programma wilde een nieuwe, hoogwaardige 24/7 daklozenopvang bouwen midden in een groot stedelijk herontwikkelingsproject

2. Kernverzoek

Op grond van artikel 3.1 juncto artikel 4.1 van de Wet Open Overheid verzoek ik tot openbaarmaking van de volgende documenten, over de periode oktober 2021 tot en met heden:

2.1 Interne besluitvorming: afweging commercieel versus sociaal en groen

Ambtelijke adviezen en nota's aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum en correspondentie tussen de projectleiders van de Gebiedsagenda en andere afdelingen van stadsdeel Centrum waarin de weging van commerciële, sociale en groene belangen en de keuze voor Q-Park als hoofdontwikkelaar is beschreven alsook verslagen van vergaderingen waarin deze afweging expliciet aan de orde is gekomen

2.2 Correspondentie met Q-Park over het Stoelenproject en De Waterkant

Correspondentie (e-mail, gespreksverslagen, intentieverklaringen) tussen de gemeente en Q-Park over de toekomstige huisvesting van het Stoelenproject en de Waterkant, inclusief eventuele afspraken over huur en continuïteit en andere zaken die raken aan hun toekomstperspectief.

2.3 De anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Q-park

De bouwenvelop of het programma van eisen dat aan Q-Park is meegegeven als kader voor de omgevingsvergunningaanvraag, inclusief eventuele (i) voorwaarden over sociale functies, huurgaranties en groene inrichting, (ii) criteria die Q-park moet hanteren bij de selectie van (horeca)exploitanten en (iii) richtlijnen en/of afwegingen rondom de uitstraling en materiaalgebruik. In de Gebiedsagenda staat dat het Q-park voornemens is in 2026 een omgevingsvergunning aan te vragen.

2.4 Verwachte impact van de logistieke hub

Ambtelijke adviezen over de verwachte impact van het overslagpunt op geluid, verkeer en verblijfskwaliteit aan de noordzijde van de Europarking.

2.5 Bodemonderzoek en saneringsadviezen

Beschikbare bodemonderzoeken en historische verontreinigingsanalyses voor de locatie Appeltjesmarkt/Europarking als ook interne adviezen over eventuele noodzaak tot bodemsanering in het kader van de geplande herontwikkeling.

3. Aanbod om de buurt input te laten produceren

Dit Woo-verzoek komt voort uit betrokkenheid. De buurt heeft een rijke traditie van actieve participatie rond de Appeltjesmarkt en de Groenmarkt; bewoners zijn eerder betrokken geweest bij het zelfstandig ontwikkelen van concrete visies om integrale herontwikkeling te ondersteunen.

Zodra de gevraagde informatie beschikbaar is, ben ik voornemens om samen met geïnteresseerde, bezorgde maar bovenal betrokken buurtbewoners een bijeenkomst te organiseren. We kunnen voortbouwen op een bestaand netwerk van 35 jaar rond beide markten – de Groentemarkt en Appeltjesmarkt.

Wij laten ons daarbij inspireren door succesvolle stedelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld het Nordhavn district in Kopenhagen waarbij een parkeergarage is uitgegroeid tot het sociale hart van de buurt met een publiek toegankelijk dak met speelplaats en groene gevels.

De uitkomsten hiervan bieden we graag aan de gemeente aan als onderbouwde bewonersvisie, om te worden meegewogen in de verdere uitwerking voor onderdelen van het plan dat openstaat voor participatie. Ik hoop dat de gemeente dit aanbod verwelkomt.

4. Formele grondslag

Dit verzoek is gebaseerd op artikel 3.1 en artikel 4.1 van de Wet Open Overheid. Mochten delen van de gevraagde informatie vallen onder een weigeringsgrond van artikel 5.1 of 5.2 van de WOO, dan verzoek ik u dit per onderdeel te motiveren en waar mogelijk met gedeeltelijke openbaarmaking te volstaan.

Ik ontvang de documenten bij voorkeur per e-mail: 5.1, 2, e @gmail.com.
Indien u naar aanleiding van dit verzoek overleg wil, ben ik bereikbaar via 5.1, 2, e
5.1, 2, e

5. Tot slot

In het schrijven van dit verzoek heb ik veel geleerd. De Omgevingsvisie Amsterdam 2050, die de Gebiedsagenda citeert, stelt expliciet dat bewoners meer zeggenschap krijgen “naast de klassieke partijen zoals commerciële ontwikkelaars”. De Appeltjesmarkt is exact een plek waar het Stadsdeel Centrum deze ambitie concreet kan maken. Naast het faciliteren van een commerciële partij, kan de Gemeente de buurt en bezoekers van de Appeltjesmarkt een constructieve rol geven in het opstellen van een Gebiedsagenda en de daaruit volgende plannen die ambitieus is en alle stakeholders goed doet.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

Appendix — Aanvullende informatieverzoeken voor een later stadium

De onderstaande informatie is relevant voor een volledig beeld van de besluitvorming, maar is niet opgenomen in het kernverzoek om de behandelingstermijn niet onnodig te belasten. Ik behoud mij het recht voor om deze verzoeken op een later moment alsnog in te dienen, afhankelijk van wat de kernstukken opleveren.

A. Participatiedocumenten vóór het principebesluit (vóór oktober 2021)

Verslagen en rapportages van bewonersbijeenkomsten en participatiesessies vóór oktober 2021 die relevant waren voor het principebesluit en interne nota's over de wijze waarop die eerdere bewonersreacties zijn gewogen

B. Volledige bewonersreacties consultatieronde maart–april 2025

Alle volledige schriftelijke bewonersreacties op de consultatieronde van 17 maart t/m 25 april 2025 en de interne nota over de wijze waarop deze reacties zijn gewogen en verwerkt in de definitieve Gebiedsagenda

C. Financiële analyses en grondslagen

Financiële onderbouwing van de Gebiedsagenda, waaronder: ingediende en/of gehonoreerde budgetaanvragen voor het busstation, de langzaamverkeersroute en het plein; afspraken over de bijdrage van derde partijen zoals de Vervoerregio Amsterdam; en de juridische en financiële grondslag voor Q-Parks positie op de locatie — waaronder eventuele erfpacht-, eigendoms- of gebruiksrechtconstructies en afspraken over grondexploitatie."

D. Relevante correspondentie met stakeholders

Correspondentie met Liander en/of de Vervoerregio Amsterdam over randvoorwaarden voor de herontwikkeling als ook adviezen van de afdeling Monumenten & Archeologie en de Commissie Omgevingskwaliteit over de herontwikkeling

E. Lichtvervuiling Q-park

Klachtenregistraties over lichthinder vanuit de Europarking en eventuele adviezen over verlichtingsnormen bij de herontwikkeling. Op dit moment verlichten de 6 continue verlichte verdiepingen van Q-park de hele nacht lang alle woonkamers in de omgeving.