Bewonersbrief 16 maart 2017

koopmans | TBI

Van Sint Jacob naar De Nieuwe Plantage

Geachte heer, mevrouw,

Zoals u misschien weet, zijn wij bezig met de ontwikkeling van het voormalige verpleeghuis Sint Jacob. Op deze locatie willen wij levensloopbestendige woningen realiseren. De Bestuurscommissie Centrum van de gemeente heeft onlangs toestemming gegeven om de ontwerp-omgevingsvergunning hiervoor ter inzage te leggen. Dit is voor ons een goede aanleiding om u uit te nodigen voor een informatieavond.

U bent op donderdag 30 maart van harte welkom tussen 18.00 en 20.00 uur in het monumentale gebouw, op het binnenterrein van Sint Jacob. De informatieavond heeft het karakter van een inloopavond voor zowel omwonenden als belangstellenden die interesse hebben in het huren van een appartement in het nieuwe gebouw. U kunt bij ons en onze collega's, de architecten en andere specialisten terecht met uw vragen, opmerkingen en ideeën. Via deze nieuwsbrief informeren we u alvast over belangrijke onderdelen van de ontwikkeling. We ontmoeten u graag op 30 maart in Sint Jacob.

Met vriendelijke groet,

Ebbe van Wijngaarden en Lotte Slaghekke
Koopmans Bouwgroep b.v.

uitnodiging
informatiebijeenkomst
donderdag 30 maart 18.00-20.00 uur
in het monument op het binnenterrein
van Sint Jacob
ingang via de hoofdingang,
Plantage Middenlaan 52

Het programma van De Nieuwe Plantage

Op het terrein van het voormalige verpleeghuis Sint Jacob realiseren we het complex De Nieuwe Plantage met

- 325 appartementen;
- 32 plaatsen voor psychogeriatrische zorg;
- 2.160 m^2 bedrijfsruimte;
- parkeergarage voor 218 auto's;
- ondergrondse fietsenstalling voor 560 fietsen.

Gedeeltelijke sloop en nieuwbouw

Het huidige verpleeghuiscomplex Sint Jacob heeft haar functie verloren. De Architekten Cie. heeft een plan ontwikkeld waarbij het carré volledig gesloopt wordt. Dit is het deel van het complex dat in de jaren 70 en 80 is gebouwd. Op deze plek komt nieuwbouw. Wel blijft het monumentale gebouwdeel behouden, dat in de binnenhof ligt. Dit is een gemeentelijk monument en dat wordt in ere hersteld.

Vrijesectorhuur appartementen

In de nieuwbouw komen 325 appartementen. Deze zijn grotendeels levensloopbestendig en bestemd voor senioren. Ze variëren in grootte van circa 60 tot 150 vierkante meter en van twee tot vijf kamers. De appartementen zijn voorzien van een complete keuken en luxe badkamer. Het is de bedoeling dat er in het complex een zorgsteunpunt komt, waarop bewoners naar behoefte beroep kunnen doen. Dit stelt hen in staat om lang zelfstandig te blijven wonen. Namens verschillende pensioenfondsen worden alle appartementen te huur aangeboden in de vrijesectorhuur.

Interesse?

Lijkt het u aantrekkelijk om hier een appartement te huren? Dit kan op zijn vroegst vanaf 2020. Op 30 maart geven we informatie over het gebouw, maar nog niet alles is bekend. U kunt zich aanmelden als geïnteresseerde via www.hureninsintjacob.nl.

Verpleegzorg en andere zorgfuncties

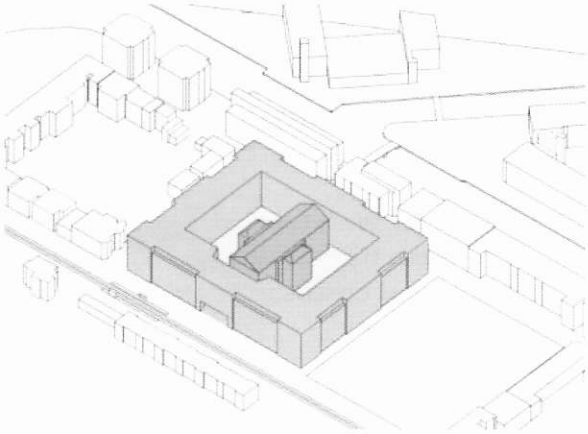
Het monumentale gebouw in het hart van Sint Jacob wordt behouden. Op de tweede en derde verdieping van dit gebouw zal Amstelring 24-uurszorg bieden aan psychogeriatrische patiënten. De monumentale zaal op de eerste verdieping blijft intact. Voor de begane grond zoeken we naar passende functies, die ten goede komen aan zowel bewoners van De Nieuwe Plantage als de buurt.

Parkeergarage en fietsenstalling

Onder het gebouwencomplex komt een parkeergarage met 218 parkeerplaatsen. De inrit en uitrit zijn aan de Plantage Muidergracht, op de plek waar de expeditieruimten van het verzorgingshuis waren.
Ook komt er onder het gebouw een fietsenstalling voor 560 fietsen, met een entree op het middenterrein. De stalling is daardoor makkelijk bereikbaar vanaf de doorgaande fietsroute aan de Plantage Middenlaan.

Het ontwerp

De hoofdvorm van het gebouw blijft in wezen gelijk: een carrévormig blok met in het centrum het monumentale gebouwdeel. Het carré bestaat grotendeels uit zeven bouwlagen met appartementen en heeft een bouwhoogte van circa 22 meter. Elk appartement heeft een eigen buitenruimte: een balkon of loggia aan een van de straatzijden of een tuintje op de begane grond aan de binnenhof. De appartementen zijn bereikbaar via een galerij aan de binnenhof, behalve de woningen op de begane grond die hun voordeur aan straat hebben.



Samen één ensemble

In het ontwerp zijn de nieuwbouw en het monument samengesmeed tot één ensemble. Het monument komt daarin volledig tot zijn recht. De kop van het historische pand krijgt een nieuwe entree, met een uitnodigend gezicht naar de Plantage Middenlaan. De vernieuwde kopgevel sluit aan bij de bouwstijl van de Plantagebuurt.

Aan de Plantage Middenlaan komt er in het midden van de nieuwbouw een doorgang naar het binnenterrein, over een breedte van 17 meter en een hoogte van ongeveer 6 meter. Daardoor is het monumentale gebouw straks zichtbaar vanaf de openbare weg.

Meest gestelde vragen over De Nieuwe Plantage

Waarom hebben we lang niets gehoord?

In november 2015 was er een informatieavond in de Tijgerzaal van Artis. Die avond presenteerde architect Pi de Bruijn de plannen en gaven wij toelichting op het proces en de bouw. Na deze avond ontvingen alle aanwezigen een brief met antwoorden op gestelde vragen. Daarna heeft u als omwonende of belangstellende te lang niets meer van ons gehoord, realiseren we ons. De ontwikkeling heeft ruim een jaar stil gelegen vanwege een uitgebreid flora- en faunaonderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen.

Wat vindt de Welstandscommissie eigenlijk van het ontwerp?

Er is intensief en constructief overleg geweest met de Commissie Welstand (dit is nu de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit). De Commissiewas in 2015 kritisch over het eerste ontwerp, waarop de architect forse wijzigingen heeft doorgevoerd. De Commissie was positief over het vernieuwde ontwerp, maar had nog wel verbeterpunten. Die zijn door ons verwerkt en daarmee heeft de Commissie zich akkoord verklaard met het ontwerp. Aanpassingen zijn onder andere meer geleding van de gevel, een donkere steen die de geleding beter laat zien en stevigere hoekgebouwen. De Commissie heeft waardering voor de wijze waarop het monument wordt hersteld en zichtbaar wordt vanaf de Plantage Middenlaan.

Past het ontwerp binnen het bestemmingsplan?

Het past daar vrijwel volledig binnen, maar wijkt op enkele punten enigszins af. De wet staat dit toe met een ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing is zorgvuldig opgesteld en we zullen deze op 30 maart toelichten.

Blijft het gebouw binnen de rooilijn?

De nieuwbouw blijft binnen de omtrekken die het bestaande gebouw nu op straatniveau heeft. De openbare ruimte (stoep) blijft intact. Ten behoeve van de buitenruimtes van de woningen springen de balkons op de verdiepingen naar voren. Deze overschrijding is zorgvuldig onderbouwd en daarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Wat betekent de in- en uitrit aan de achterzijde voor het verkeer?

De parkeergarage is uitsluitend voor gebruikers die hier een parkeerplaats huren. Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op beperkt autogebruik door senioren. De omvang van de parkeergarage en positie van de in- en uitrit zijn uitvoerig besproken met de Dienst Verkeer en Openbare Ruimte van de gemeente. Het ontwerp past binnen het gemeentebeleid, dat geen in- en uitrit toestaat aan de Plantage Middenlaan. Volgens een verkeerskundige toets van het bureau Goudappel Coffeng passen de extra verkeersbewegingen ruim binnen de capaciteit van de straten in de omgeving. Op 30 maart lichten we dit verkeersonderzoek toe en laten we zien waarom alternatieven zijn afgevallen. Graag blijven we met de buurt en gemeente in gesprek over het in goede banen leiden van het verkeer rond De Nieuwe Plantage.

Waarom een gebouw van dit formaat?

Het oorspronkelijke Sint Jacobgesticht had ook een forse omvang. Daarmee onderscheidde het zich van de omliggende bebouwing. Vanuit historisch perspectief acht de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een gebouw van dit formaat gepast.

Komen er ook koopappartementen?

Nee. Alle woningen worden aangeboden in de vrijesectorhuur. Syntus Achmea Real Estate & Finance heeft het gebouw gekocht namens haar klanten. Dat zijn met name Nederlandse pensioenfondsen.

Kan ik mij aanmelden voor een woning?

Om in De Nieuwe Plantage te kunnen wonen, hoeft u hoeft niet ingeschreven te zijn als woningzoekende. Wel moet er voldoende inkomen zijn: onder andere een bruto maandinkomen van 3,5 maal de maandhuur als richtlijn. Als u zich op www.hureninsintjacob.nl inschrijft voor de nieuwsbrief, dan blijft u automatisch op de hoogte en hoort wanneer de verhuur van start gaat.