



Verslag

Tweede informatiebijeenkomst over De Nieuwe Plantage (voorheen St. Jacob) 30-3-2017, ontvangsthuis voormalig St Jacob, Plantage Middenlaan 52

A. Doel, aanpak en opbrengst

De gemeente Amsterdam heeft de ontwerp-omgevingsvergunning voor De Nieuwe Plantage ter inzage gelegd. Tot en met 19 april kan men zienswijzen indienen.

Koopmans Bouwgroep heeft in samenwerking met belegger Syntrus Achmea Real Estate & Finance een plan gemaakt voor transformatie van verzorgingstehuis St. Jacob tot 325 levensloopbestendige huurappartementen.

Het monumentale gebouw in het binnengebied blijft behouden. Hier zal zorginstelling Amstelring – de vorige eigenaar van St. Jacob – 24-uurszorg bieden aan psychogeriatrische patiënten. Daarnaast komen er commerciële (gezondheids-) functies in het monument en blijft de kapelzaal behouden voor (buurt)activiteiten. Het monument krijgt een nieuwe kopgevel en wordt zichtbaar vanaf de Plantage Middenlaan.



In november 2015 werd de buurt voor de eerste keer geïnformeerd over de plannen. Het doel van de tweede bijeenkomst op 30 maart was driedelig:

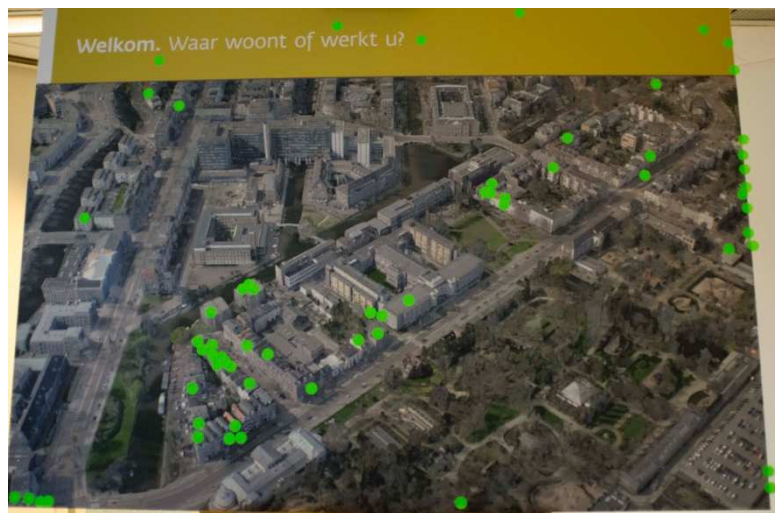
- De buurt, belanghebbenden en belangstellenden informeren over de definitieve plannen.
- Het Algemeen Bestuur van de Bestuurscommissie Centrum te informeren over hun reacties.
- Reacties, ideeën en suggesties op te doen voor het vervolgtraject, de invulling van het binnengebied en (buurt)activiteiten en de communicatie met omwonenden over de bouw.

Bij de bijeenkomst werden 18 panelen getoond (bijlage). Vier daarvan gingen in op verkeer en parkeren. De avond had een inloopkarakter, waarbij iedereen één-op-één kon praten met de ontwikkelaars, de belegger (toekomstig eigenaar en verhuurder), de architecten, de adviseurs, de onderzoekers en de mensen die verantwoordelijk zijn voor de bouwcommunicatie. Zij noteerden de vragen en opmerkingen van de bezoekers.

Bezoekers.

De bewonersbrief met uitnodiging werd verspreid op 1100 adressen in de omgeving van het plangebied. Op de webpagina www.hurenindenieuweplantage.nl hadden zich in korte tijd al meer dan 1.000 belangstellenden aangemeld voor het project. Omdat deze bijeenkomst vooral voor omwonenden was, waren die nu *niet* uitgenodigd.

Tijdens de informatiebijeenkomst schreven zich 83 personen in als bezoeker. Een aantal personen kwam met twee mensen; het aantal bezoekers bedroeg circa 110 personen.



Naar schatting kwam een derde van de bezoekers met het oog op de omgevingseffecten in hun directe omgeving. Twee derde van de bezoekers kwam voor de woningen. Zij kwamen overwegend uit de buurt. Koopmans en Syntrus Achmea hadden een team van tien mensen op de been gebracht waardoor er ruim voldoende gelegenheid was op alle vragen van bezoekers in te gaan. Met sommige bezoekers worden individuele afspraken gemaakt om op hun verzoek nader op sommige zaken in te kunnen gaan.

Alle bezoekers konden aan een rondleiding door het gebouw deelnemen, waarbij een bezoek is gebracht aan de monumentale kerkzaal. De helft van de bezoekers heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.



Foto: Verkeerskundige Danny van Beusekom van bureau Goudappel Coffeng beantwoordt vragen van bewoners.

Met dit verslag informeren wij de bezoekers van de informatieavond en de leden van de Bestuurscommissie Centrum. Het verslag bevat de vragen en opmerkingen van de bezoekers en de reacties en toelichtingen van Koopmans en haar adviseurs. Wij danken iedereen voor zijn of haar bijdrage, interesse en de open en constructieve uitwisseling.

B. Vragen opmerkingen en reacties

Verkeer en parkeren

Vragen en opmerkingen.

- *Waarom plaatst u de in- en uitrit aan de Plantage Muidergracht?*
- *Is de Plantage Middenlaan niet veel beter geschikt? Deze weg lijkt veel rustiger en de toename is relatief lager dan aan de Plantage Muidergracht. Er was bij de ingang van het tehuis ook altijd al een afzetplek voor ouderen.*
- *Wat als de Plantage Middenlaan een 30 km zone zou worden? Kan een in- en uitrit hier dan wel?*
- *In hoeverre zijn de alternatieven onderzocht?*

Reactie

De Plantage Muidergracht is helaas de enige plek voor een goede en veilige ontsluiting. De alternatieven zijn serieus overwogen. Maar de Plantage Middenlaan is een gebiedsontsluitingsweg met maximumsnelheid van 50 km/u. Het verkeersveiligheidsbeleid (Duurzaam Veilig) staat niet toe dat gebouwen direct ontsloten worden op een gebiedsontsluitingsweg.

Het is nog allerminst zeker of de Plantage Middenlaan een 30 km/u gebied zal worden. Wat overigens onverlet laat dat een extra trambaanoversteek niet gewenst is. Een in- en uitrit aan de Plantage Middenlaan zou tot gevaarlijke manoeuvres op de rijbaan leiden. Ter hoogte van het gebouw is een tramhalte.

Een derde aspect om rekening mee te houden is de hoofdfietsroute op de Plantage Middenlaan, die met een inrit en uitrit op korte afstand vier maal doorkruist wordt.

De Plantage Lepellaan is geen geschikt alternatief. Zij is door de beperkte breedte ongeschikt voor het wegrijdend verkeer. Ook wordt het wegrijdende verkeer vanuit de Plantage Lepellaan niet gespreid over verschillende wegen. Dat gebeurt wel bij de uitrit aan de Plantage Muidergracht.

Voorts toont onderzoek aan dat de Plantage Muidergracht het verkeer van de parkeergarage goed aan kan (zie volgende vraag), ook na de komst van de middelbare school.



Verkeerskundige Danny van Beusekom van Goudappel Coffeng (rechts) licht een bewoner de verkeersberekeningen toe.

Vragen en opmerkingen

- Hoeveel verkeersbewegingen komen erbij door de parkeergarage?
- Past de verkeershoeveelheid binnen de richtlijnen die gelden voor dit woongebied?
- Wat betekent de komst van de school voor de verkeersdruk?
- En levert het verkeer risico op voor de 700 leerlingen van de school?

Reactie

De parkeergarage leidt tot een toename van 559 verkeersbewegingen per etmaal. Het meeste autoverkeer komt op de Plantage Muidergracht tussen de Plantage Westermanlaan en de Plantage Lepellaan. Hier komen straks maximaal 660 verkeersbewegingen. Nu zijn dat er nog 350.

Bureau Goudappel Coffeng heeft een verkeersstoets uitgevoerd. Het heeft de nieuwe verkeerssituatie getoetst aan de criteria die gelden voor een woonerf. Die kent in ons land de strengste criteria. Het gebied is overigens geen woonerf, maar een 30 km/u zone.

De toekomstige intensiteit van 660 op het drukste punt ligt ruim onder de richtlijn van 1.000 verkeersbewegingen, die op een woonerf zijn toegestaan in verband met spelende kinderen op straat.

In de 660 verkeersbewegingen zijn al de 48 autoritten opgenomen die ontstaan door de komst van de school. De parkeergarage is geen belemmering voor de middelbare school. Het criterium 'spelen op straat' is het strengste criterium. Als het plan hieraan voldoet, voldoet de situatie ook voor de middelbare school. Voor het criterium 'Fietsen' is de richtlijn voor een woonerf maximaal 6.300 verkeersbewegingen. Daar blijft de situatie met 660 verkeersbewegingen zeer ruim onder en zij betekent voor 700 fietsende scholieren geen belemmering.

Vragen en opmerkingen

- Is de manoeuvreerruimte bij de in-/uitgang van de parkeergarage voldoende?
- Is er in de garage voldoende ruimte voor alle parkeervakken en -wegen?
- Is de parkeergarage openbaar? Dat zou tot verkeersoverlast voor de buurt leiden.
- Zijn de parkeerplaatsen te huur of te koop?
- Zijn er fietsboxen te huur voor buurtbewoners (voor dure fietsen)?
- Tramhalte voor de deur dreigt te verdwijnen, zou erg jammer zijn voor de buurt.
- Er wordt veel gefietst op de Plantage Muidergracht. Wat vindt u van een aparte fietsstrook op de Plantage Muidergracht?

Reactie

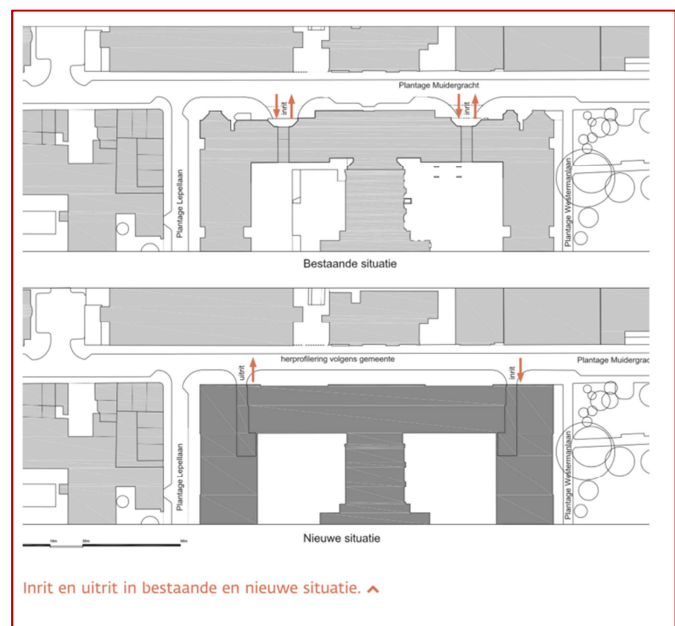
De ruimte op straat en in de parkeergarage is voldoende. Zij zijn getoetst aan de normen die hiervoor gelden en zij voldoen daaraan.

De parkeergarage is uitsluitend voor bewoners en personeel en bezoekers van de (zorg)functies in het monument. Zij is niet op meer berekend. De garage wordt niet openbaar. De parkeerplaatsen zitten inbegrepen bij de huurprijs van de woningen en de verschillende functies.

De mogelijkheid van verhuur van fietsboxen gaan we bekijken.

De reactie over het verdwijnen van de tramhalte geven wij door aan de gemeente. Wij zouden dat zelf zeer betreuren omdat de halte een uitkomst zou zijn voor de bewoners van De Nieuwe Plantage.

Een aparte fietsstrook op de Plantage Muidergracht wordt door verkeerskundigen afgeraden. De veiligheid neemt dan juist af doordat beide verkeersstromen de snelheid verhogen op gescheiden rijbanen. Het blijft beter om het verkeer over een gezamenlijke rijbaan te laten gaan. Uit onderzoek blijkt dat voor een woonerf het Fietsen pas in het gedrang komt bij 6300 verkeersbewegingen. In de praktijk zullen er straks aan de Plantage Muidergracht 660 verkeersbewegingen per etmaal zijn, inclusief het extra verkeer door de school.



Koopmans bood bewoners met vragen over verkeer een persoonlijk gesprek aan voor nadere toelichting. Drie bewoners willen graag zo'n persoonlijke toelichting op verkeer. Hiervoor worden afspraken gemaakt.



Ontwerp

Vragen en opmerkingen

- *Compliment voor de wijzigingen in het ontwerp naar aanleiding van beoordeling Welstand.*
- *Goed dat een van lelijkste gebouwen van Amsterdam plaatsmaakt voor iets beters.*
- *Het huidige complex heeft inhammen die zorgen voor 'lucht' in de omgeving. Houd dat in stand.*
- *Balkons die uitsteken passen niet in de Plantagebuurt.*
- *Prima omvang, want goed dat er meer seniorenwoningen komen. Als je ziet hoeveel mensen uit onze buurt hier naar toe willen, zullen er nog veel meer nodig zijn.*

Reactie

Het ontwerp voor De Nieuwe Plantage sluit aan bij het oorspronkelijke Sint Jacobgesticht. Dit had de omvang van een volledig bouwblok in de Plantagebuurt. Het gebouw torende vanaf het eind van de 19^{de} eeuw al uit boven zijn omgeving. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK, voorheen Welstand) beschouwt dit als een van de kwaliteiten van het gebouw en als uitgangspunt voor het ontwerp. De onderscheidende hoogte is vastgelegd in het bestemmingsplan dat op deze plaats recht geeft op een bouwhoogte van 22 meter.

De gevel is na het eerste ontwerp ingrijpend aangepast en kent nu aan elke zijde terug liggende delen met een voor de omgeving herkenbare kapvorm. De witte belijningen en de duidelijke gevelgeleding sluiten aan bij de Plantagebuurt. Ook in de kleurstelling is nu een betere aansluiting bij de bestaande bebouwing gevonden. Voor een woongebouw zijn buitenruimtes een vereiste. In de vormgeving van de lichtgekleurde balkons van de stevige hoekgebouwen en de middendelen is aansluiting gevonden bij de bouwstijl van de buurt. De uitkragende balkons beginnen pas op een hoogte van 6 meter, zodat stoep en straatbeeld op het maaiveld ruim en open blijven.

Aan de Plantage Middenlaan komt een 17 meter brede opening in het gebouw, die uitzicht biedt op het monument. Het monument krijgt een kopgevel die inspelt op de 19^{de}-eeuwse architectuur.

Vragen en opmerkingen

- *Wordt de De Nieuwe Plantage hoger dan het huidige St. Jacob?*
- *Hoe zit het precies met de de bestemmingsgrenzen en de bouwhoogtes?*
- *Het bouwplan zoekt met de overschrijdingen op alle punten de volumegrenzen op.*
- *De bouwhoogte is in zowel het bouwplan als het geldende bestemmingsplan te hoog aan de zijde van de Plantage Lepellaan. Er wordt geen rekening gehouden met de bestaande bebouwing in de omgeving.*

Reactie

De bestaande bebouwing is nu op de meeste plaatsen 20 meter hoog. Op enkele plaatsen en aan de voorzijde (Plantage Middenlaan) is de bouw lager. Het bestemmingsplan geeft 22 meter als maximale bouwhoogte aan. De aanvraag voor de omgevingsvergunning is voorzien van een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing die motiveert waarom de aanvraag voldoet aan goede ruimtelijke ordening. De overwegende bouwhoogte van het dak is 10 centimeter hoger (22,1 meter), deels met een terug liggende kapverdieping. Voor de dakranden, liftopbouwen en installatieruimtes wordt de maximale bouwhoogte van 22 meter plaatselijk in beperkte mate overschreden, waarbij liftopbouwen en installatieruimten zoveel mogelijk uit het zicht worden geplaatst en niet leiden tot overlast bij omringende bebouwing.

De rooilijnen van de nieuwbouw komen grotendeels overeen met de huidige rooilijnen van het gebouw. Door verschillende maatregelen speelt het gebouw in op de bouwstijl en –wijze van de Plantage buurt: gevelgeleding, verspringende rooilijnen, kleurstellingen, belijning en kapvormen. Het bestemmingsplan biedt het recht om een gebouw te realiseren dat aan alle zijden uitsteekt boven zijn omgeving. In het algemeen werd de hoogte door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit als een van de aloude karakteristieken van de bebouwing op deze plaats gezien (zie de uitleg op pagina 5).



Vragen en opmerkingen over het ontwerp werden besproken met het team van de Architecten Cie. Uiterst rechts architect Pi de Bruijn.

Wonen

Er zijn uit de buurt veel geïnteresseerden om een woning te huren en veel vragen over dit onderwerp.

- *Hoe hoog is de huur?*
- *Hoe groot zijn de appartementen?*
- *Hoe vindt de toewijzing van woningen plaats? Kan naast inkomen ook het vermogen meetellen?*
- *Kleine slaapkamer aan gevel van woningtype B verwijderen, mag dat?*
- *Komen er alleen maar grote woningen voor rijke mensen? Ik ga bezwaar maken over het ontbreken van sociale huurwoningen.*
- *Waar kunnen we ons inschrijven? Krijg ik als buurtbewoner voorrang?*
- *Kijk naar de mogelijkheid om de balkons te vergroten.*

Reactie

De woningen bestaan in hoofdzaak uit twee- en driekamerappartementen. Op de begane grond en eerste verdiepingen komen verschillende maisonnettes. Zeer grote woningen of exorbitante penthouses komen niet voor. Alle woningen zijn vrije sector huurappartementen. De huurprijzen worden pas bekend tegen de tijd dat de woningen beschikbaar komen (de oplevering is op zijn vroegst in 2020).

Om een idee te geven is een indicatie gegeven van de huurprijzen volgens het huidige prijspeil. Het feit dat er een fors bedrag voor de locatie betaald moest worden, sluit lagere of sociale huren helaas uit. Het gebouw komt in de portefeuille van pensioenfondsen die uit de huurinkomsten de pensioenen van mensen betalen.

Koopmans heeft het gebouw verworven in een ontwikkelcompetitie die werd opgezet door de eigenaar Amstelring. In de voorwaarden was geen sociale woningbouw opgenomen en gold de hoogste bieding als belangrijk criterium. Amstelring blijft aan De Nieuwe Plantage verbonden door het bieden van 24-uurszorg aan psycho-geriatrische patiënten.



De toewijzingscriteria zijn op dit moment nog niet allemaal bekend. De verhuurder wil de zekerheid dat de huur betaald kan worden. Daarvoor geldt niet alleen een inkomenstoets; ook met vermogen kan men in aanmerking komen voor een woning. Er zullen meer criteria gelden. Zo wordt er gestreefd naar een evenwichtige leeftijdsopbouw.

Vele aanwezige senioren buurtbewoners willen graag in De Nieuwe Plantage gaan wonen, om zo ook in hun buurt kunnen blijven wonen. We kunnen in dit stadium geen toezeggingen aan belangstellenden doen. Iedereen kan zijn belangstelling kenbaar maken op www.hureninsintjacob.nl.

We zijn blij met de grote belangstelling en het enthousiasme voor het concept en de mogelijkheid om op deze plek als oudere te kunnen blijven wonen, ook als je veel zorg nodig hebt.

Na de bouw zijn individuele aanpassingen (doorbreken van kamers) geen optie meer. We gaan de opmerkingen over de indeling van de woningen en de buitenruimtes serieus bestuderen.

Foto: Architect Annemarie van Went licht een bewoonster de gevelontwerpen toe

Bouwactiviteiten

Vragen en opmerkingen

- *Omwonenden willen weten welke bouwoverlast er komt en hoe die beperkt worden? Ze stellen het op prijs om tijdens de bouw op de hoogte gehouden te worden.*
- *Bewoners aan de Plantage Middenlaan en kruising Plantage Lepellaan willen informatie en inspraak over de bouwplaatsinrichting.*
- *De genoemde maatregelen uit het plan voor bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie geeft vertrouwen, net als de gedragscode Bewuste Bouwer die Koopmans hanteert.*
- *Let op: de kelders van de huizen aan de Plantage Middenlaan hebben vaker onder water gestaan als er elders een (parkeer)kelder werd gemaakt.*
- *Waarom zijn de platanen 's nachts weggehaald?*

Reactie

Koopmans heeft een plan opgesteld voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC). De gemeente stelt dat verplicht en keurt het goed. Namens Koopmans zal Mariëlle Blankestijn (rechts op de foto) de communicatie en contacten met de omwonenden verzorgen. Zij was bij de informatiebijeenkomst aanwezig. Drie mensen geven aan zich echt zorgen te maken en hebben hun contactgegevens achtergelaten. Wij houden hen op de hoogte van nieuws en voorlichtingsbijeenkomsten over de bouwperiode.



Onderstaande onderwerpen zijn door bewoners naar voren gebracht en komen – met nog veel meer – uitvoerig aan de orde bij toekomstige informatiebijeenkomsten en in overleg met bewoners voorafgaand aan de bouwactiviteiten:

- De bouwplaatsinrichting (hoe hoog wordt de bouwplaats in het plantsoen, hoe wordt deze vergund, in welke mate wordt rekening gehouden met bewoners en spelende kinderen)
- Bouwkundige opname van woningen
- Wateroverlast bij maken parkeerkelder
- Bouwverkeer
- Schoonhouden omgeving
- Bescherming park en bomen
- Gebruik van deel van het park door de bouwlogistiek

De platanen aan de Plantage Middenlaan zijn 's nachts weggehaald omdat de werkzaamheden alleen buiten de rijtijden van de trams konden plaatsvinden. De bovenleidingen moesten bijvoorbeeld afgekoppeld worden. We danken iedereen voor zijn begrip en medewerking.

Overige onderwerpen

- Buurtverenigingen Stadsdorp en Vrienden van de Plantage zouden graag de mogelijkheid bespreken om in de toekomst het monument te kunnen gebruiken voor hun activiteiten. Vervolgoverleg staat gepland.
- Suggestie: maak een buurtwinkel op de begane grond van het monument. Zo'n winkel zat ook in St. Jacob.
- Suggestie: er stond ooit op deze plek een stadsherberg. Laat die terugkeren.
- Zijn er wel voldoende milieumaatregelen genomen? Reactie: Het gebouw voldoet aan de nieuwe, strengere EPC normen: o.a. door goede isolatie en zonnepanelen, voldoende vluchtwegen.

- Hoe is omgegaan met de vleermuizen? Reactie: de wettelijk verplichte maatregelen voor bescherming van vleermuizen met het oog op de sloop zijn uitgevoerd. In de nieuwbouw worden voorzieningen getroffen om verblijfplaatsen te realiseren voor vleermuizen aan de zijde van de Plantage Muidergracht en Plantage Lepellaan.
- De periode waarin zienswijzen kunnen worden ingediend is vanaf 9 maart t/m 19 april (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2017-13460.html>).

Ideeën

De bezoekers werden uitgenodigd om ideeën te geven voor gebruik van de kerkzaal, (buurt)voorzieningen, service en activiteiten voor bewoners en de inrichting van de binnentuin. De suggesties worden meegenomen bij de verdere ontwikkeling van het gebouw.

