

Gespreksverslag participatiebijeenkomst Arent Krijtsstraat 1 – 16 mei 2018

Aanwezig vanuit organisatie: Francis Kreugel en Jan Jonk (AM, ontwikkelaar), Daniël Ruigrok en Koen Wagemakers (gemeente Diemen), Rik Bakker (architect Inbo), Leonie Campfens (onafhankelijk gespreksleider) en Debra Schumacher (communicatiebureau De Wijde Blik)

Locatie: Schuilkerk de Hoop

Tijdstip: 19:00 uur – 21:00 uur

Achtergrond

Ongeveer 300 omwonenden die in een straal rondom de Arent Krijtsstraat 1 wonen, hebben op vrijdag 4 mei een brief ontvangen, waarin zij uitgenodigd zijn voor een de participatiebijeenkomst op woensdag 16 mei. Insteek van de participatiebijeenkomst is de presentatie van de aangepaste nieuwbouwplannen. Gezamenlijk met omwonenden wil AM, binnen de door de gemeente Diemen vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten, tot één model komen voor nieuwbouw.

Start bijeenkomst

De ongeveer 20 omwonenden en belangstellenden worden welkom geheten door Leonie Campfens, de onafhankelijk gespreksleider van de avond. Leonie geeft een toelichting op het doel en de opzet van avond en stelt de vertegenwoordigers van AM, Inbo en de gemeente Diemen voor.

De opzet van de bijeenkomst is als volgt:

- Eerst wordt er een toelichting gegeven door Jan Jonk, ontwikkelaar bij AM;
- Vervolgens wordt er door Daniël Ruigrok, stedenbouwkundige bij de gemeente Diemen, een toelichting gegeven op de stedenbouwkundige uitgangspunten die door de gemeente zijn vastgesteld;
- Rik Bakker, architect bij Inbo, presenteert vervolgens de drie (nieuwe) modellen die zijn uitgewerkt;
- Ten slotte is het idee dat de aanwezige omwonenden en belangstellenden hun stem uitbrengen welk van de drie modellen hen het minste én meeste aanspreekt.

Toelichting door AM

Jan Jonk blikt namens AM kort terug op de planvorming. Hij maakt duidelijk dat er lering is getrokken uit het voorgaande traject, waarbij is gewerkt aan een nieuw woningbouwplan met 11 bouwlagen. Dat plan is toen voorgelegd aan de gemeente en er zijn twee informatieavonden gehouden waar het plan is gepresenteerd aan de buurt. Er zijn toen zowel positieve als negatieve reacties op gekomen. Het toenmalige plan is teruggetrokken, omdat omwonenden zich zorgen maakten over de hoogte van de bebouwing en de positionering daarvan in de buurt. AM heeft zich herbezonnen op nieuwe plannen en wil, samen met omwonenden, toewerken naar nieuwe planvorming op basis van de vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten. Een nieuwe architect, Rik Bakker van Inbo, heeft drie aangepaste modellen gemaakt die deze avond worden gepresenteerd.

Randvoorwaarden gemeente Diemen bij nieuwbouw

Daniël Ruigrok, stedenbouwkundige bij de gemeente Diemen, zet namens de gemeente uiteen welke (stedenbouwkundige) randvoorwaarden de gemeente heeft gesteld bij de nieuwbouw. Hij vertelt dat op 26 april 2018 de kaders zijn vastgesteld door de raad, wat deze kaders voor herontwikkeling zijn (o.a. verdichting stedelijk gebied en financiële haalbaarheid) en de essentie voor aanpassingen van de stedenbouwkundige uitgangspunten. Zo is de ambitie voor hoogbouw bijgesteld en zijn de rooilijnen (gevellijn) aangepast. Daniel geeft aan dat er, binnen de Metropoolregio Amsterdam, een verdichtingsopgave ligt voor de gemeente Diemen en dat er in Diemen ook kansen liggen voor verdichting.

De gehele presentatie van de gemeente Diemen staat op www.arentkrijts1.nl.

Leonie informeert bij de zaal of de toelichting van Daniël duidelijk is voor iedereen. Zijn er wellicht vragen over?

Vraag van omwonende:

Meneer vindt dat er geen uitzicht meer zal zijn voor de mensen die erachter wonen.

Antwoord :

De uitgangspunten zijn vastgesteld door de gemeente Diemen en daar wordt aan vastgehouden door de gemeente. Dat is het vertrekpunt voor de nieuwbouwplannen.

Vraag van omwonende:

Zet AM nu per project altijd minimaal 50 woningen neer?

Antwoord:

Nee, dat verschilt per project.

Vraag van omwonende:

Waarom is deze plek zo duur dat er minimaal 50 woningen moeten komen? De plek is 12 jaar leeg geweest.

Antwoord:

De stedenbouwkundige uitgangspunten waren in het vorige plan anders. Op basis van deze stedenbouwkundige uitgangspunten is het vorige plan toentertijd gepresenteerd. Jan Jonk licht toe: er is bekeken hoe wij deze plek tot ontwikkeling kunnen brengen met een minimaal volume. Het staat vast dat AM er geen park van kan maken. Jan geeft aan dat hij hoopt dat mensen inzien dat zij haar best doet om een nieuw plan te maken met minder volume, minder hoog, en dat het plan goed invoegt in de buurt op basis van de nieuwe vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten.

Een omwonende merkt op: verdichting is veel genoemd. Heeft u weleens geteld hoeveel appartementen (blokken appartementen) er staan rond de locatie? Het zijn 54 woningen die eromheen staan. Op 1/8 stuk grond van de locatie komt hetzelfde aantal woningen. Begrijpt u wat dat doet met de buurt? Koen Wagemakers, projectmanager gemeente Diemen, antwoordt: dat is de essentie van verdichting. Het is een locatie in Diemen waarvan de gemeente vindt dat hij geschikt is voor verdichting. Een aantal aanwezigen is kwaad dat ze worden geconfronteerd met verdichting. Een omwonende vindt dat er veel over "moeten" wordt gesproken en geeft aan niets te missen in de buurt.

Presentatie drie nieuwe modellen

Rik Bakker, architect bij Inbo, vertelt wat hij gaat presenteren deze avond:

- Hij start met een terugblik: hoe zag het model er in het vorige plan uit?
- Binnen de randvoorwaarden die geformuleerd zijn, zijn drie massamodellen gecreëerd.
- Van alle drie de modellen zijn uitgebreide schaduwstudies gemaakt (te zien in de boeken die hij heeft meegenomen ter inzage).

Rik laat zien hoe het model er in het vorige plan uit zag. Het was een model met oriëntering op omgeving en hoogbouw. Vervolgens toont hij in 3D-beelden de kavel met de functionele randvoorwaarden (te bebouwen oppervlak, hoogte aanpassen aan omgeving o.a.), ten behoeve van de drie nieuwe modellen. Rik licht toe dat als zij 51 woningen zouden maken dat in zes bouwlagen kan worden opgelost. Nadeel daarvan is dat het dan een soort van fort wordt. Hij geeft aan dat zij de hoogte willen aanpassen aan de omgeving (zoveel mogelijk aansluiten erop). Dus als je aan twee kanten de hoogte in gaat, dan moet het ergens anders omlaag gaan. Er is voor gekozen om het "volume" richting de hoek te schuiven, verder weg van de bebouwde omgeving. Dit is het uitgangspunt van de modellenstudie. De modellenstudie wordt vanuit verschillende standpunten bekeken (de verschillende straten) en toegelicht door Rik:

- Het voormalige kantoorgebouw was vier lagen hoog
- In het oude plan stonden elf verdiepingen
- Alle drie de modellen worden toegelicht: model "blok", model "hoekaccent", model "getrapt"

Rik heeft een schaduwstudie gemaakt. Deze schaduwstudie betreft een gemiddelde dag, namelijk 21 maart en 21 september. Op de tekeningen zie je de schaduwstudie van het oude plan (met elf verdiepingen) ten opzichte van model 2. Model 2 is willekeurig gekozen; het had net zo goed ten opzichte van model 1 of model 3 kunnen zijn.

Rik eindigt zijn presentatie door aan te geven hoe het vervolgproces eruit ziet. Hij geeft aan met de omwonenden te willen focussen op de richting die we gezamenlijk met elkaar op willen gaan en vervolgens met een gedragen model te willen werken aan de architectuursfeer.

De gehele presentatie van Inbo staat op www.arentkrijts1.nl.

Leonie geeft aan dat er gelegenheid is voor het stellen van vragen. Men kan tevens vragen stellen bij de modellen die gepresenteerd staan op panelen achter in de zaal.

Twee vertegenwoordigers van het comité “Hoogbouw nee” zijn als toehoorder aanwezig en geven aan niet deel te willen nemen aan het participatieproces. Zij verlaten de zaal.

Vraag van omwonende:

Is het zo dat mensen woonachtig aan de Arent Krijtsstraat na de bouw dan nooit meer zon hebben?

Antwoord:

Het is een gegeven dat een gebouw van 6/7/8 lagen voor schaduw kan zorgen. In de schaduwstudies wordt het effect duidelijk van de drie modellen op de omliggende bebouwing.

Vraag van omwonende:

Heeft u een schaduwstudie gemaakt van het bestaande gebouw (dat reeds is gesloopt)?

Antwoord:

Nee, dat is niet gedaan.

Vraag van omwonende:

Is er ooit overwogen om een grondruil te doen binnen de gemeente Diemen? De wens van een (hoog) gebouw ergens anders uitvoeren?

Antwoord:

Nee, dat is nooit aan de orde geweest.

Vraag/opmerking van omwonende:

Door de verkiezingsuitslag (politiek besluit) zijn door de gemeente de randvoorwaarden zo op deze wijze vastgesteld. Had beter ergens anders kunnen plaatsvinden in Diemen, waar omwonenden er geen last van zouden hebben gehad. Iemand anders merkt op dat er altijd reacties zullen zijn van omwonenden op nieuwbouwplannen.

Antwoord:

Leonie geeft aan dat er een tekort aan woningen is in dit gebied en dat de gemeente een maatschappelijk belang heeft om voor diverse doelgroepen woningaanbod te creëren. Het gaat niet alleen om de stedenbouwkundige ambities, maar ook om de behoefte aan nieuwe woningen. Er is veel vraag en de wachtlijsten voor woningzoekenden zijn erg lang. Leonie kan zich de teleurstelling bij enkele aanwezigen voorstellen, maar de werkelijkheid is dat de gemeente stedenbouwkundige uitgangspunten heeft vastgesteld voor deze locatie.

Een omwonende is het daar niet mee eens. Er ligt nog een ander kavel leeg waar laagbouw komt. Waarom houdt AM zo vast aan het aantal van 51 woningen? Waarom maakt zij er geen 20 van? Koen Wagemakers antwoordt: de politiek heeft er bewust voor gekozen om in een specifiek gebied in het stedelijk gebied van Diemen te verdichten. Op deze manier hoeft er niet gebouwd te worden in het groen, zoals het Diemberbos. Binnen dat vastgestelde kader willen we een mooi gebouw neerzetten. Koen geeft aan dat hij niet de illusie heeft dat iedereen dit maar OK vindt. Leonie voegt toe dat het doel van de avond is om met elkaar in gesprek te gaan over de modellen: welke spreekt het minste aan en welke het meeste.

Vraag van omwonende:

Waar hebben omwonenden nu nog concreet invloed op? En wat kan AM nog meer bieden aan omwonenden?

Antwoord:

Rik geeft aan zoveel mogelijk informatie mee te nemen en indien mogelijk te verwerken in het model dat een meerderheid het meeste aanspreekt. Denk v.w.b. input aan het neerzetten van de sfeer en architectuur onder andere.

Vraag van omwonende:

De oude, oorspronkelijke bebouwing visualiseren zou een goed idee zijn om een goed beeld te schetsen. Is dat mogelijk?

Antwoord:

Rik vindt dat een goed idee en laat dat tijdens de volgende bijeenkomst graag zien.

Vraag van omwonende:

Het groen is nog niet aan bod gekomen, hoe ziet dat er straks uit?

Antwoord:

Op de kavel zelf is geen verplichting om groen te maken. Bij de inrichting van het openbaar gebied wordt dat duidelijker, maar is nu niet de opgave.

Vraag van omwonende:

Wordt de nieuwbouw niet aangepast aan de omgeving? Dus worden het geen woningen met puntdak?

Antwoord:

Het worden geen woningen met puntdak.

Leonie

Elke bezoeker heeft een kaartje gekregen met daarop de mogelijkheid om aan te geven welk model het minste aanspreekt en welke het meeste aanspreekt. Ze kunnen daar ook opmerkingen bij schrijven om dit toe te lichten of andere algemene opmerkingen. De kaartjes worden bij het weggaan van de locatie achtergelaten in een speciale bus. Op deze manier beïnvloeden mensen elkaar niet in het maken van een keuze.

Leonie nodigt aanwezigen uit om de stemkaarten in te vullen. Doel is om gezamenlijk te komen tot een voorkeursmodel. Dit gekozen bouwmodel kan daarna tot in detail worden ontworpen. Er worden “stemkaartjes” uitgedeeld die men (anoniem) kan invullen. De stemkaartjes kunnen in de bus die in de gang staat, worden achtergelaten. Zij geeft ook aan dat (andere) omwonenden en belangstellenden via de website www.arentkrijts1.nl kunnen stemmen. Een omwonende vindt het fraudegevoelig als je dit online zet. Leonie geeft aan dat het stemmen niet waterdicht is, maar dat we ervan uit moeten gaan dat men dit vanuit een integer motief invult.

Een mevrouw vindt de nieuwbouwplannen een verbetering ten opzichte van het oude gebouw en het oude plan. Leonie sluit het plenaire gedeelte af door aanwezigen op te roepen de drie modellen te bekijken op de panelen achter in de zaal. De architect en de vertegenwoordigers van AM kunnen dan ook nog vragen beantwoorden. Ook geeft zij aan dat de volgende bijeenkomst op dinsdag 5 juni in wederom Schuilkerk de Hoop plaats vindt. Een uitnodiging volgt nog.