

# Verslag

## Online bijeenkomst de Centrale IJburg 26 oktober 2020

**Op maandag 26 oktober organiseerde ontwikkelaar Midvast een online bijeenkomst voor omwonenden van de KPN-centrale aan de Maria Austriastraat 961 op IJburg. Midvast wil de KPN-centrale herontwikkelen tot een gebouw met 79 huurappartementen. Op de bestaande fundering komt een nieuw gebouw met dezelfde afmetingen als de huidige centrale.**

### Welkom en introductie

Jolijn Goertz, gespreksleider van communicatiebureau De Wijde Blik, opent de avond. Daarnaast zijn aanwezig Dax de Heus van Midvast en René Berbee, architect van verb architects. Jolijn vertelt dat de avond vanwege de coronamaatregelen online plaatsvindt. Deelnemers kunnen vragen stellen via WhatsApp en hun mening geven via Mentimeter, een digitale peiling.

Jolijn licht de agenda voor de bijeenkomst toe. Dax trapt de avond af met een toelichting op de ontwikkeling. Vervolgens zal René het ontwerp laten zien en hierover vertellen. Hierna wordt er een korte online peiling gehouden, waarna een toelichting op het vervolgproces en de planning volgt. Tot slot zullen de vragen en reacties die tijdens de avond via WhatsApp zijn binnen gekomen, worden beantwoord.

### Ontwikkeling – Dax de Hes, Midvast

Dax vertelt dat Midvast een ontwikkelaar is die zich focust op Amsterdam. Midvast heeft in 2018 de KPN-centrale aangekocht, wat het eerste gebouw op IJburg is. De centrale zorgde ervoor dat alle nieuwe bewoners van IJburg konden worden voorzien in hun communicatiebehoeftes. De technologie is echter snel ontwikkeld, waardoor er nog maar zeer beperkt oppervlakte nodig is om in dezelfde behoeftes te voorzien. De zendmasten moeten wel gehandhaafd blijven. Dax geeft aan begrepen te hebben dat dit gevoelig in de buurt ligt, maar vertelt geen zeggenschap te hebben over de masten. Wel heeft Midvast KPN zover kunnen krijgen om het gesprek met de buurt aan te gaan op donderdag 29 oktober om 19.00 uur. KPN zal in dit gesprek de vragen over de zendmasten beantwoorden.

Terug naar het plan. Midvast wil de KPN-centrale herontwikkelen naar 79 appartementen, bedoeld voor shortstay. Het gebouw blijft dezelfde hoogte als het huidige gebouw, waarmee binnen het huidige bestemmingsplan wordt gebleven. Er zullen fietsparkeerplekken in het souterrain komen. Het pleintje voor het gebouw is van de gemeente, maar Midvast wil dit pleintje verfraaien. Er wordt gekeken of de wensen uit de buurt hierin kunnen worden meegenomen.

De  
Wijde  
Blik

Zocherstraat 42-1  
1054 LZ Amsterdam  
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2  
2514 HP Den Haag  
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com  
www.dewijdeblik.com

BTW  
NL 8517.09.904.B01  
KVK  
55434568  
IBAN  
NL09 RABO 0132 1839 27

### *Shortstay*

Shortstay is een ander woord voor tijdelijk wonen. Shortstay richt zich op *internationals* en *expats* die minimaal zeven nachten en maximaal zes maanden verblijven. Shortstay is uitdrukkelijk niet bedoeld voor toeristen. Dax geeft aan dat dit een mooie toevoeging aan het woonprogramma op IJburg zal zijn, iets wat nog niet bestaat op IJburg.

### **Ontwerp – René Berbee, vurb architects**

René vertelt dat het gebouw al snel na de bouw technologisch achterhaald was, en al tijden grotendeels ongebruikt is. Door de centrale ligging in de buurt van het openbaar vervoer is blok 30 een zeer interessante locatie voor expats, bijvoorbeeld van Booking.com.

### *Blok 30*

Blok 30 is een bijzonder blok in de buurt, vooral door de functies die in het blok opgenomen zijn. Hieronder valt de basisschool (die vertrekt, in het gebouw komt mogelijk een buurtcentrum), bijzondere woongebouwen, de KPN-centrale en de binnentuin. Ook zitten een aantal van de gebouwen wat dieper in het blok, waardoor er kleine pleintjes voor die gebouwen zijn ontstaan. Deze gebouwen zijn wat lichter van kleur dan de donkere en massievere gebouwen ernaast. Dit idee is hergebruikt in het nieuwe ontwerp.

### *Het nieuwe gebouw*

Het nieuwe gebouw blijft binnen de contouren van het huidige gebouw qua hoogte en massa. Doordat de fundering blijft kan het nieuwe gebouw vrij snel gebouwd worden en zal er minder bouwoverlast zijn. De hekken aan de zijkant van het gebouw zullen worden verwijderd, zodat de toegang tot de binnentuin verbetert. Op het dak komen een dakterras en zonnepanelen.

Beneden in het gebouw komen wat grotere woningen, geschikt voor twee personen (circa 50 m<sup>2</sup> over twee woonlagen). De rest van de appartementen (circa 30 m<sup>2</sup>) worden kleiner, geschikt voor één persoon. De voorzijde van de woningen hebben een grote schuifpui, wat voor een open uitstraling van het gebouw zorgt. De zijkanten van het gebouw zullen begroeiing krijgen, wat voor een natuurlijke overloop naar de binnentuin zorgt.

NB. Schetsen van de woningen en sfeerbeelden staan in de presentatie op de website [www.decentraleijburg.nl](http://www.decentraleijburg.nl).

### *Pleintje*

René vertelt dat er tot nu toe weinig leuks gedaan kon worden met het voorpleintje, aangezien er veel kabels onder de grond liepen daar. Nu deze grotendeels zullen verdwijnen, is er meer mogelijk. René ziet hier graag een groen voorportaal en is benieuwd naar de wensen van de buurt.

## Online peiling

Midvast en de gemeente willen het pleintje voor de centrale opknappen. Via de online Mentimeter hoort Midvast graag wat de buurt hier terug wil zien. De deelnemers, vrijwel allemaal buurtbewoners, geven voorkeur aan een groene invulling. Ook willen mensen graag bankjes/zitelementen. Aan een sporttoestel en fietsenstalling is op deze plek minder behoefte.



Andere suggesties die worden genoemd zijn een picknicktafel, bomen, fontein en kunst. Iemand stuurt ook in dat dit via de tuincommissie loopt. Jolijn geeft aan dat Midvast graag wil kijken hoe ze de binnentuin kunnen ondersteunen, en hoe het pleintje hier eventueel op aan kan sluiten, dus Dax heeft binnenkort een afspraak met de binnentuincommissie.



## Vervolg

### Zendmasten

Donderdag 29 oktober faciliteert Midvast een online toelichting over de zendmasten. Hierbij zijn José Moure en Frans Dankkaart van KPN en Lisette Kruit van het Antennebureau aanwezig. Aanmelden kan via [info@decentraleijburg.nl](mailto:info@decentraleijburg.nl). Er zal een verslag worden gemaakt van de bijeenkomst.

### *Planning (onder voorbehoud)*

Tussen december 2020 en april 2021 loopt het vergunningstraject. Vanaf mei tot september 2021 wordt tijd genomen om het bouwproces voor te bereiden. De start van de werkzaamheden en het plaatsen van de tijdelijke mobiele zendmast vindt in september 2021 plaats. De sloopwerkzaamheden zullen in oktober en november van dat jaar zijn, waarna van december 2021 tot februari 2023 gebouwd zal worden. De oplevering staat gepland voor maart 2023.

### **Vragen en antwoorden**

Jolijn Goertz schakelt over naar de binnengekomen vragen van deelnemers. Ze zijn hieronder gerangschikt op onderwerp.

#### **Binnentuin**

##### *Blijft de binnentuin toegankelijk voor omwonenden?*

Dax: Zeker, deze wordt alleen maar beter toegankelijk. Overigens is de grond van de binnentuin niet van Midvast, maar Dax geeft aan hier wel graag een bijdrage aan te leveren. Een kennismakingsgesprek is gepland.

##### *Blijven de Japanse bomen in de binnentuin?*

Dax: Daar gaan wij niet over, maar wij gaan binnenkort in gesprek met de bewonerscommissie en zullen deze wens meegeven.

##### *Er is een lekkage bij de parkeergarage, waardoor de erboven gelegen binnentuin op de schop moet. Kunnen de werkzaamheden gecombineerd worden om overlast te verminderen?*

Dax: Wij zijn hiervan op de hoogte, we weten alleen niet welke planning Ymere hiervoor heeft. Wij gaan hiervoor nog het gesprek aan en indien de werkzaamheden gecombineerd kunnen worden, staan we hier zeker voor open.

#### **Ontwikkeling**

##### *Gaat het om sloop of herontwikkeling?*

René: Het gaat om herontwikkeling, maar het gebouw wordt wel grotendeels gesloopt. De huidige structuur en gevel zijn slecht bruikbaar, dus alleen de fundering blijft behouden. Hier zal het nieuwe gebouw bovenop komen.

##### *Kunnen de buurtbewoners veel overlast verwachten?*

Dax: Hoewel enige overlast onoverkomelijk is, zal Midvast haar best doen om deze overlast te minimaliseren. Dat de bestaande fundering hergebruikt zal worden, zal veel overlast voorkomen. Midvast zal ook over de verwachte werkzaamheden goed communiceren met de omwonenden en de gemeente.

*Hoe gaat Midvast voorkomen dat er stof en vuil bij het slopen vrijkomt?*

Dax: Hier worden zeker maatregelen voor genomen. Er wordt nog gekeken naar hoe het gebouw gesloopt zal worden. Mogelijk zal het gebouw in delen gedemonteerd worden, in plaats van gesloopt, wat veel (stof)overlast voor de buurt voorkomt.

### **Ontwerp nieuw gebouw**

*Komen de mooie lichtjes uit de gevel terug?*

René: Helaas is dit niet haalbaar.

*Opmerking: het gebouw ziet er een stuk mooier uit dan het gebouw nu.*

*Waarom is er rekening gehouden met de basisschool terwijl deze opgeheven is?*

René: Er is in het ontwerp geen rekening gehouden met de basisschool op zich, wel kijken we naar de wijk als geheel en de bestaande gebouwen. Welke (nieuwe) bestemming de school krijgt, maakt geen verschil voor het ontwerp van het gebouw.

*Het lijkt op de tekening dat er een blok bovenop het gebouw zal komen, waardoor dit gebouw hoger wordt dan het huidige gebouw. Klopt dit?*

René: Ja, dit klopt. De liftopbouw zal bovenop het gebouw komen, voor de rest blijft het gebouw dezelfde hoogte. Op de rest van het dak komen een dakterras voor de bewoners van het gebouw en zonnepanelen.

### **Doelgroep**

*Zijn alle appartementen voor tijdelijke verhuur?*

Dax: Ja, alle 79 appartementen zullen voor shortstay zijn, dus voor minimaal zeven nachten en maximaal zes maanden.

*Waarom is gekozen voor deze doelgroep?*

Dax: Er is gekeken naar wat mogelijk is in deze buurt, wat resulteerde in deze doelgroep.

*Wat zal er gebeuren als er niet genoeg animo is van expats?*

*Bijvoorbeeld door de coronacrisis.*

Dax: De oplevering staat nu voor het eerste kwartaal van 2023 gepland, de verwachting is dat de wereld tegen die tijd weer een stukje normaler is. Mocht dit niet zo zijn, zal er tegen die tijd gekeken worden naar een andere oplossing of bestemming voor het gebouw.

*Als bewoner vind ik het jammer dat er bewoners komen die kort blijven en minder betrokken zullen zijn bij de buurt.*

Dax: Dat begrijp ik, het is lastiger een band op te bouwen in een korte tijd. Tegelijkertijd kan dit ook voor veel meer (internationale) interactie in de binnentuin zorgen.



*Mooi verhaal, maar ik ga er vanuit dat shortstay gewoon financieel interessanter is.*

Dax: Dit valt wel mee. Ondanks dat je in een hoger huursegment zit ben je heel afhankelijk van expats die moeten komen. Het is meer een afweging van wat er momenteel kan binnen het huidige bestemmingsplan. Binnen dit plan is 'gewoon' wonen wel toegestaan, maar hier zitten andere voorwaarden aan waar we op dit moment niet aan kunnen voldoen. Er zijn bijvoorbeeld niet genoeg parkeerplekken, wat nodig is voor een reguliere woonbestemming. Shortstay bewoners hebben in principe geen auto, die komen met de fiets en OV.

*Is de keuze voor deze doelgroep gemaakt vanwege minder strenge eisen?*

Dax: Absoluut niet, de kwaliteit moet hetzelfde zijn als een gewoon woongebouw. Het is dus niet goedkoper om dit te bouwen.

*Kiezen jullie voor shortstay omdat deze bewoners minder zullen klagen over straling?*

Dax: Nee, zeker niet. Het nieuwe gebouw zal veilig zijn om te wonen, voor elke doelgroep.

## **Bestemmingsplan en vergunningen**

*Past shortstay binnen het huidige bestemmingsplan?*

Dax: Er zit al een woonbestemming met shortstay op het bestaande gebouw, hier hoeft dus geen vergunning voor worden aangevraagd.

*Vanaf wanneer is het vigerende bestemmingsplan van kracht?*

René: Sinds 2014.

*Volgens mij heeft het plan geen woonbestemming.*

Dax: Dat is wel het geval, we zullen het bestemmingsplan op de website plaatsen.

*Past de dakopbouw binnen de maximale bouw- en goothoogte?*

Dax: Ja, dit is een toegestane afwijking binnen het bestaande bestemmingsplan.

## **Afsluiting**

Jolijn sluit de avond af met een aantal praktische zaken en verwijst nogmaals naar de toelichting op 29 oktober over de zendmasten.

Op de website [www.decentraleijburg.nl](http://www.decentraleijburg.nl) kan de bijeenkomst worden teruggekeken en worden alle antwoorden op de gestelde vragen vermeld. Indien bewoners nog andere vragen hebben, kunnen ze deze sturen naar [info@decentraleijburg.nl](mailto:info@decentraleijburg.nl).