

Aan de directie van MASA Bouw

Amsterdam, 25 juli 2024.

Beste directie,

Met dank voor het concept-verslag van onze bijeenkomst van 16 juli jl. over de bebouwing van het terrein Stoombootweg 53. Hierbij onze reactie en aanvullingen op uw concept.

In het algemeen

Wij vinden de verslaglegging te rooskleurig, in die zin dat de bewoners in principe woningbouw op deze plek accepteren maar *niet* het voorliggende ontwerp. Daarbij laat u in uw verslag onvermeld dat op de bijeenkomst de optie meegegeven is voor de bouw van seniorenwoningen. Deze invulling zal tegemoetkomen aan de bezwaren over de hoogte van de woningen en de inpassing in de bebouwing van de Stoombootweg.

De (aangrenzende) woningen op de Stoombootweg zijn gebouwd rond 1920-1930 en hebben een uiterst kwetsbare fundering en krijgen het zwaar te verduren tijdens de bouw. Als gerenommeerd bouwbedrijf weet u ongetwijfeld alles over funderingen uit begin 20^{ste} eeuw! Bij omwonenden zijn dan ook veel zorgen en onrust over de gevolgen van de nieuwbouw zoals schade aan en verzakking van de woningen; waardevermindering van de woningen; veel bouwoverlast ed. Daarnaast gelden voor de direct aangrenzende woningen extra zorgen en bezwaren over het heien, over het verwijderen van vervuilde grond, het aanbrengen van nieuwe grond waardoor de nieuwbouw nog hoger wordt, de afwatering, de aantasting van de privacy door de bouwhoogte, de korte afstand tot de erfgrans en de ingetekende dakkapellen.

Door het ontwerp aan te passen conform de wensen van bewoners kunt u veel bezwaar- en klachtprocedures en schadeclaims voorkomen. En tevens rekenen op een goede samenwerking met de buurt!

Hieronder leest u de aanvullingen van individuele bewoners op het concept-verslag.

[REDACTED]
Wij zijn helemaal niet positief maar negatief over vooral de werkzaamheden die nodig zijn om woningen te realiseren.

Natuurlijk, er is woningnood en ook onze kinderen zijn gebaat met meer woningen. En zeker, een bouwbedrijf past niet in het straatbeeld. Voor ons is duidelijk dat er iets zal gebeuren met het vrijkomende terrein. Wij zijn niet anti, maar willen schade voorkomen en niet achteraf gecompenseerd worden, want dan is het kwaad al geschied.

De nieuwbouw mag niet ten koste gaan van de waarde van ons huis, nog los van ons woon- en leefplezier. Voorstel voor seniorenwoningen is een optie. Daarmee kunnen de woningen laag blijven wat een breed gedragen bewonerswens is.

Maar dat neemt niet weg dat door de directe ligging van ons huis aan de nieuwbouw, wij specifieke zorgen en daarmee wensen en eisen hebben. Een aantal noemde u al, ter aanvulling het volgende. Wij maken ons ook grote zorgen over het verwijderen van de erfscheiding dat nu ook al dient als waterkering. Het afgraven en ophogen van de bouwgrond en het heien: daar is ons huis die op kleefpalen staat zeker niet tegen bestand. U vertelde dat het regenwater niet afgevoerd mag worden

naar de sloot, waar moet het dan heen? Naar onze tuin en die van de burens die nu al lager liggen door de verzakte grond? Hierdoor zal bij ons de wateroverlast toenemen.

Het saneren van de grond zal veel tijd in beslag nemen, gepaard gaan met groot en zwaar materieel voor verwijderen van vervuilde grond en aanbrengen van een nieuwe zandlaag. Al met al wordt het een langdurig proces en zal het zeker niet in 1 jaar lukken. Door de bouw op die zandlaag komen de woningen nog hoger te liggen dan nu in het ontwerp staat. Wij vinden dat als er huizen komen ze op gelijk niveau moeten zijn met onze huizen en niet dat de bodem al een stuk hoger ligt dan de onze anders worden wij het afvoerputje.

████████████████████
Onderstaande tekst dient als vervanging van de tekst in het concept-verslag.

Wij staan in principe positief tegenover de komst van de woningen, mits er wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden.

- De woningen mogen niet hoger worden dan de hoogste woning aan een aangrenzend perceel.
- Er mag vanaf de woning geen directe zichtlijn zijn naar onze achtertuin, op welke manier dan ook.
- Indien er gedurende de bouw gefundeerd moet worden, willen wij dat dit gebeurt met een minimale hoeveelheid trillingen. Dit ter voorkoming van schade aan ons huis. Eenzelfde geldt voor overige werkzaamheden die trillingen kunnen veroorzaken.
- Indien de bouw van de woningen op enige manier zorgt voor schade aan ons huis, dient MASA hiervoor de kosten op zijn rekening te nemen. Een 0-meting van de staat van ons huis maakt onderdeel uit van het project.
- Wij willen zelf bepalen welke partij de 0-meting gaat doen of op zijn minst inspraak daarin hebben.

████████████████████
Onderstaande tekst dient als vervanging van de tekst in het concept-verslag.

Wij staan niet negatief tegenover de komst van woningen, mits aan onze eisen wordt voldaan.

De omgevingsplattegrond zoals getoond bij de bijeenkomst is niet correct waar het ons perceel betreft. De woning heeft tegenwoordig een – door de gemeente vergunde – aanbouw, die niet zichtbaar is op de tekeningen van MASA. In werkelijkheid ligt onze woning aanzienlijk dicht bij de ingetekende woningen.

Eisen:

- De hoogte van de woningen op het hofje zoals in eerste instantie door MASA is getoond op de eerste bewonersbijeenkomst is absurd. De tactiek van MASA is evident: letterlijk ‘Hoog insteken’ zodat na correctie/onderhandeling alsnog zo veel mogelijk hoogte overblijft (dat leidt immers tot meer vierkante meters woonoppervlakte en daardoor meer financiële winst). Wij zijn niet gediend van dergelijke onderhandelings tactieken. Graag steken wij direct in richting een reële uitkomst die voor alle betrokkenen acceptabel is. Daarom: de hoogte van de woningen op het hofje dient beperkt te worden tot 1 woonlaag (oftewel alleen een begane grond). De privacy van omliggende woningen wordt anders te veel aangetast.
Noot: Mocht de gemeente de buurtbewoners ‘overrulen’ en een puntdak boven de eerste woonlaag toestaan dan willen wij in ieder geval *geen dakkapellen op de woningen op het hofje!* Ook dient de gemeente in de toekomst (nadat de woningen verkocht zijn) niet ‘terug te kunnen komen op dit besluit’ zodat het ook in de toekomst niet mogelijk is om dakkapellen op de woningen te plaatsen.
- Wij hebben een overeenkomst met dhr. Voogel die formeel nog de eigenaar is van het door MASA aangekochte terrein. Die overeenkomst betreft een schutting met een hoogte van 3.20 meter tussen de beide percelen. Dit dient in de nieuwe situatie gehandhaafd te worden. Wij hebben hiervoor

reeds een mondeling akkoord bereikt met MASA. Dit dient schriftelijk vastgelegd te worden, ondertekend door ons en MASA.

- Het aantal woningen op het hofje beperkt houden conform bestemmingplan.

Indien aan 1 of meer van bovenstaande eisen niet wordt voldaan staan wij negatief t.o.v. de komst van woningen.

Wensen:

- Aanzicht van de woning aan de Stoombootweg in lijn met de overige woningen (zowel qua hoogte als qua stijl).
- Bouwproces zowel 1. qua uitvoering (geluid etc.) als 2. qua doorlooptijd insteken op minimale overlast voor de buurt, ook als dat tot hogere kosten voor MASA leidt. Inclusief toezicht hierop vanuit de gemeente OF een commercieel aangeworven instantie.
- Graag zijn wij aangesloten in de communicatie met de gemeente als het gaat over onze woning.

Wij zijn niet positief over de komst van woningen op het perceel. Wij voorzien verminderd woon- en leefplezier en een verminderde waarde van ons huis.

Wij maken ons vooral zorgen over de volgende punten:

- Hoogte vrijstaande woning en rijwoningen. De getekende woningen zijn allen hoger dan de omliggende woningen, de vrijstaande woning is zelfs 9,9 meter hoog en ook de rijwoningen zijn met 9 meter naar onze mening te hoog. Vanwege de hoogte en korte afstand tot de erfgrans maken wij ons zorgen over inkijk (privacy).
- Wij maken ons zorgen over de overlast die de bouwwerkzaamheden met zich mee zullen brengen. De Stoombootweg is een kwetsbare omgeving. Hoge waterstand en snel last van trillingen door zwaar verkeer. Bij de bouw van Twiske Zuid speelden deze aspecten ook een rol. Zo kon er tijdens de bouw bijvoorbeeld geen zwaar verkeer plaatsvinden over de Stoombootweg. Daardoor zal de Pandorinastraat waarschijnlijk gebruikt worden voor bouwverkeer.
- Als het water niet naar de sloot afgevoerd mag worden, zoals werd gezegd door MASA Bouw, dan zal het waarschijnlijk terecht komen in de omliggende tuinen, die lager liggen door het verder verzakken van de grond. Met alle gevolgen van dien voor onder andere onze tuin.
- In het toetsingskader voor bouwaanvragen (2002) worden maximaal 4 woningen op het perceel genoemd. Het huidige plan is daarmee niet in overeenstemming. Een mogelijkheid zou zijn om het aantal woningen dat MASA nu heeft bedacht terug te brengen tot 4. Daardoor krijgen die woningen meer oppervlakte en hoeven minder hoog te worden. Dit kan ingevuld worden door levensloopbestendige of seniorenwoningen.

Ik sluit mij aan bij de reactie van mijn burens van Pandorinastraat 3a. Ter aanvulling nog: ik vind dat in het tuinengebied (waar de loods nu staat) maar 1 bouwlaag kan, anders wordt de bebouwing aan de achterkant hoger en massiever dan de huizen aan de voorkant.

Wij zijn in principe niet tegen woningbouw maar wel tegen de hoogbouw in het ontwerp.

Wij spreken een grote voorkeur uit voor seniorenwoningen. Hiermee kan ook de gewraakte bouwhoogte op het niveau van de omringende woningen worden gebracht. Aan het type gelijkvloerse woningen is een grote behoefte op de woningmarkt. Zoals bekend wordt de doorstroom op de woningmarkt belemmerd door onvoldoende seniorenwoningen. Bovendien kan met de bouw van

seniorenwoningen het kleinschalige karakter van de Stoombootweg behouden blijven. Overal in het land zijn concepten ontwikkeld voor seniorenwoningen. Als u als MASA Bouw dit op een vernieuwende manier uitwerkt kunt u scoren met een dergelijke invulling van de nieuwbouw!

Seniorenwoningen op de Stoomboot! Een senior uit de Kadoelen met een te ruime eigen woning en te grote tuin verlaat wellicht wel die woning voor een gelijkvloerse woning op de Stoomboot! Ook uw belangen zijn gediend met seniorenwoningen, het zal u geen windeieren leggen!


We staan positief tegenover de ontwikkeling van woningen, maar negatief tegenover het huidige plan.

- We hebben zorgen over het aangezicht van de straat door de ligging van het grote huis (ligt dichterbij de straat dan de andere woningen in de straat) en de hoogte van dit huis, en staan negatief tegenover die punten.
- Naast het plan van de grote woning aan de straat, vinden wij het totale aantal van 7 woningen ook niet passend.
- We hebben grote zorgen over de overlast en mogelijke negatieve gevolgen van de werkzaamheden aan ons eigen huis. Hier moeten duidelijke afspraken over gemaakt worden. Deze kunnen wat ons betreft niet wachten totdat er gestart wordt met de bouw, zoals voorgesteld in het concept-verslag van MASA Bouw.
- Er moeten duidelijke afspraken gemaakt worden over het proces. Er wordt alleen melding gemaakt dat er wellicht aanpassingen gedaan kunnen worden. Vanuit ons is het belangrijk dat er afspraken met de buurt gemaakt worden over de nieuwbouwplannen, voordat de plannen worden ingediend bij de gemeente.

Tot slot

Wij horen graag of en hoe u tegemoet kunt komen aan onze zorgen, wensen, voorwaarden en bezwaren. Wij dringen aan op duidelijke en vroegtijdige afspraken met ons over zowel het traject van de omgevingsvergunning als de bouwwerkzaamheden.

Met vriendelijke groet,



