

Vragen en antwoorden

Op 27 januari organiseerden wij een digitale informatiebijeenkomst over de plannen voor onderhoud aan en uitbreiding van het appartementengebouw aan de Trompenburgstraat 4-10. In dit document staan alle vragen uit de bijeenkomst met de antwoorden.

Het plan

Wat is het project Trompenburg?

CBRE Investment Management, eigenaar van het appartementengebouw aan de Trompenburgstraat 4-10, heeft de wens om groot onderhoud uit te voeren en het gebouw uit te breiden. Er zijn plannen om aanpassingen te doen aan de voor- en achtergevel en de plint. Het binnenterrein wordt vergroend. En er wordt extra woonvolume toegevoegd aan de vijfde bouwlaag en achterzijde. Momenteel bestaat het gebouw uit 45 appartementen, hier komen 21 huurappartementen/studio's bij. Zowel in de vrije sector (13) als in het middeldure segment (8).

Welke aanpassingen worden er gedaan en waarom?

Het appartementengebouw is in de jaren '90 gebouwd. Vanuit de eigenaar is de wens ontstaan om het gebouw op te waarderen voor de toekomst. De nieuw te bouwen woningen worden gebouwd naar de eisen van het huidige Bouwbesluit (Bijna Energie Neutraal) en voorzien van hoge isolatie van gevels, dak en kozijnen/beglazing, en van warmtepompen en PV-panelen. De bestaande woningen en commerciële ruimten krijgen gedeeltelijk nieuwe gevelkozijnen/beglazing HR++ en PV-panelen. Er komt veel groen op het achterterrein en dak.

Waarom ziet de gevel van nummer 4 er anders uit dan bij nummer 6, 8 en 10? Bij nummer 4 is er van boven naar beneden glas van de 1^e t/m de 4^e etage.

Dat is een keuze in het ontwerp van de architect.

Bestaande woningen

Wordt er ook onderhoud verricht aan de binnenkant van de bestaande woningen, om deze up-to-date te maken?

Bijvoorbeeld aan de keuken en badkamer?

Nee, dat is op dit moment niet aan orde. We zijn wel aan het onderzoeken of het zinvol is om de MV-box (mechanische ventilatie) te vervangen, maar dat is een kleine ingreep.

Behouden wij onze ramen en kamers aan de achterkant?

De achtergevel van de bestaande appartementen wordt voor een deel aangepast. Er wordt overwogen dat (een deel van de) bestaande woningen een extra balkon krijgen aan de achterkant, dit zou betekenen dat er een deur moet worden geplaatst. Dit vereist nog nader onderzoek.

Wij hebben in onze slaapkamer aan achterkant een tweepersoonsbed in de breedte staan, dit kan niet anders

• 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

Vragen en antwoorden

i.v.m. de beperkte ruimte. Hoe moet dit als er een balkondeur in die kamer komt?

Als er inderdaad balkondeuren komen, zullen we goed moeten kijken naar de indeling van de kamers en de plek van de deur. Dit nemen we mee in de uitwerking van het ontwerp.

Wat voor invloed hebben de geplande appartementen aan de achterkant op onze privacy (met name in de slaapkamers aan de achterkant)?

De nieuw te bouwen appartementen komen ter hoogte van waar nu de liften en trappen zitten. De nieuwe woningen krijgen alleen glas aan de zijde van het achterterrein en niet in de zijgevels. Vanuit hier kan dus niet de bestaande woningen worden ingekeken. Hierdoor wordt de privacy gewaarborgd.

Worden de bestaande woningen ook gasloos?

Op dit moment is dat nog niet aan de orde.

Blijft onze huur hetzelfde?

Ja, in principe blijven huidige bewoners dezelfde huur betalen (m.u.v. de toegestane jaarlijkse huurverhoging).

Commerciële ruimtes

Klopt het dat er glazen schuifdeuren ter hoogte van de commerciële ruimtes komen? Ik maak mij zorgen over de privacy van mijn cliënten.

Nee, er komen geen glazen schuifdeuren ter hoogte van de commerciële ruimtes. De entreedeuuren voor woningtoegang worden wel vervangen en we willen de plintgevel transparanter maken. Tegelijkertijd willen we ook ruimte creëren tussen de plintgevel en de stoep, vandaar ook de plantenbakken die te zien zijn op de impressie. We willen graag kijken hoe we de privacy, veiligheid en onderhoud gewaarborgd houden.

Ik heb er geen behoefte aan dat onbekende mensen hier komen 'chillen' op bankjes, is hierover nagedacht in het ontwerp?

In de eerste schets/het voorlopig ontwerp dat we nu presenteren, zijn er inderdaad bankjes te zien aan de voorkant. Als hier bezwaar tegen is, kunnen deze vervallen of anders worden ingevuld.

De telefonie/stroom loopt onder de ramen door aan de binnenzijde, is hieraan gedacht als de ramen straks tot de grond komen?

Hier zullen we inderdaad rekening mee houden.

Nieuwe woningen

Zijn er al tekeningen of plattegronden beschikbaar van de aanbouw aan de achterkant?

Vragen en antwoorden

We zitten momenteel nog in de fase van het voorlopig ontwerp, dus we kunnen de plattegronden nog niet delen. Op termijn is dit wel mogelijk.

Zijn de huurprijzen van de nieuwe woningen al bekend?

Nee, dit is nog niet bekend. We kunnen wel vertellen dat van de 21 huurappartementen, er 13 appartementen in de vrije sector en 8 appartementen in het middeldure segment zullen vallen.

Krijgen bestaande huurders voorrang als zij één van de nieuwe woningen willen gaan huren?

In dit stadium kunnen we hier helaas nog niks over zeggen, we zullen hier later op terugkomen.

Krijgen alle nieuwe woningen een berging?

Ja. De woningen op de bovenste laag krijgen een berging beneden en de woningen aan de achterzijde krijgen een inpandige berging.

Krijgen de nieuwe woningen op de bovenste laag aan beiden kanten glas?

Ja, deze woningen krijgen zowel aan de noord- als zuidkant glas.

Gedeelde ruimte

Worden de liften vervangen?

Er wordt in ieder geval één lift vervangen, omdat deze lift toegang zal gaan geven tot de nieuw te bouwen bovenste laag.

Blijft de aparte ingang naar de naar de bergingen bestaan?

Ja, deze blijft.

Aan de achterzijde hebben wij regelmatig last van hangjongeren, wordt dit meegenomen in de plannen? Wij willen niet dat er nog meer “hangplekken” komen.

We nemen deze informatie serieus en houden hier rekening mee in het ontwerp voor de inrichting van de parkeerplaats.

Werkzaamheden en bouwoverlast

Worden er werkzaamheden vanuit mijn woning verricht?

Er zullen een aantal gevelkozijnen worden vervangen. Welke kozijnen dit betreft zullen we tijdig communiceren. De werkzaamheden vanuit uw woning duren per onderdeel zo kort mogelijk en er wordt individueel afgestemd per bewoner welke dagen het betreft. Dit wordt vroegtijdig per brief aangekondigd. Indien gewenst kan er ook via een mailbericht of telefonisch worden gecommuniceerd.

Krijgen wij vervangende woonruimte tijdens de werkzaamheden?

Vragen en antwoorden

Nee, in principe is het niet noodzakelijk om de woning tijdelijk te verlaten.

Welke overlast gaan jullie tijdens de bouw veroorzaken?

We zullen de werkzaamheden uitvoeren met aandacht voor de bewoners en de omgeving, maar ze zullen niet onopgemerkt voorbij gaan. Sommige werkzaamheden zouden overlast kunnen veroorzaken in de vorm van geluid, stof en trillingen.

Hoe gaat de aannemer rekening houden met ons?

De selectie van de aannemer zal plaatsvinden tijdens de vergunningsprocedure (voorjaar-zomer 2022). We zullen een BLVC-plan opstellen waarin duidelijk kaders gesteld zijn voor de aannemer. Dit plan ziet toe op leefbaarheid en veiligheid van en correcte communicatie met de bewoners en omwonenden. Zo wordt er bijvoorbeeld gewerkt binnen reguliere werktijden en gelden er regels op de bouwplaats zoals dat er geen radio's zijn toegestaan.

Is het plausibel dat de bewoners van de bovenste appartementen de meeste overlast gaan ervaren, omdat er op deze appartementen een extra laag wordt gebouwd?

We gaan werken met een relatief lichte bouwconstructie, maar de werkzaamheden zullen inderdaad niet onopgemerkt voorbij gaan. We gaan bijvoorbeeld ook boren op sommige momenten.

Is het wel mogelijk om thuis te werken tijdens de uitvoering?

We verwachten dat het mogelijk blijft om vanuit huis te werken, zonder al te veel overlast. Mocht op sommige dagen de overlast (bv geluid) groter zijn, dan wordt dit vroegtijdig aangekondigd zodat u hier rekening mee kunt houden.

We hebben al vijf jaar in de bouwoverlast gezeten van het Amsteldok, we weten inmiddels dat je dagelijks last hebt van een verbouwing.

We begrijpen dat u niet zit te wachten op overlast en de werkzaamheden zullen inderdaad niet onopgemerkt voorbij gaan. Wel zullen we ons best doen om dit te beperken, onder andere door u goed en tijdig te informeren. Zodra de aannemer geselecteerd is, kunnen we ook beter vertellen wat voor impact de werkzaamheden gaan hebben op uw situatie.

Wat zijn de reguliere werktijden en wordt er ook gewerkt in het weekend?

Normaliter worden er alleen doordeweeks werkzaamheden verricht tussen 7.00 uur 's ochtends en 16.00 uur 's middags. In de weekenden wordt er in principe niet gewerkt. Mocht dit een keer voorkomen, dan zullen wij dit tijdig laten weten. Over dit soort zaken zullen wij meer informatie geven zodra de aannemer is geselecteerd.

Kan ik bij mijn berging komen tijdens de werkzaamheden?

Vragen en antwoorden

Gedurende de bouwwerkzaamheden zijn de bergingen vrijwel altijd bereikbaar. Mocht dit door werkzaamheden toch korte tijd onmogelijk zijn, wordt dit vroegtijdig aangekondigd.

Word ik als bewoner gecompenseerd voor de overlast, bijvoorbeeld in de vorm van tijdelijke huurverlaging?

Op dit moment is dit niet aan de orde. Het is toegestaan voor de eigenaar om groot onderhoud uit te voeren en wij gaan er met de kennis van nu vanuit dat de overlast redelijk beperkt blijft. We zitten nog in een vroeg stadium, dus mocht dit veranderen, dan wordt u hierover geïnformeerd.

Kunnen er alternatieve werkplekken georganiseerd worden voor mensen die thuiswerken als de overlast hevig is?

Hier zullen wij op terugkomen wanneer er meer bekend is over de werkzaamheden en de impact hiervan.

Word ik als commerciële huurder gecompenseerd voor de omzet die ik misloop door de bouwwerkzaamheden?

De commerciële ruimten blijven tijdens de werkzaamheden goed bereikbaar en bruikbaar. Het team is in gesprek met de commerciële huurders over de eventuele impact van de plannen op hun werkzaamheden.

Krijg je hulp van MVGM als je (permanent) wilt verhuizen naar een andere huurwoning van MVGM i.v.m. deze werkzaamheden?

Als iemand wil verhuizen, is dat een eigen keuze. Dat heeft in principe geen relatie met dit plan c.q. deze werkzaamheden.

Parkeren

Hoe lang kan er niet geparkeerd worden op het achterterrein?

Het achterterrein wordt ingericht als bouwplaats, het zal dus gedurende de werkzaamheden (+/- 10 maanden) tijdelijk niet mogelijk zijn om hier te parkeren. We zijn in gesprek over een passende oplossing.

Kan ik blijven parkeren in de straat tijdens de werkzaamheden?

De Trompenburgstraat en de openbare parkeerplaatsen blijven altijd toegankelijk. Over de parkeerplaatsen op het achterterrein moeten nog afspraken worden gemaakt.

De gemeente Amsterdam geeft ons geen vergunning om op straat te parkeren, die hebben wij moeten inleveren. Dus waar moeten wij dan parkeren?

Dit is beleid van de gemeente Amsterdam en hier hebben wij helaas geen invloed op.

Vragen en antwoorden

Blijft het aantal parkeerplaatsen gelijk of worden dit er meer/minder?

Momenteel zijn er 44 parkeerplaatsen, dit worden er 39. Dit is bepaald in afstemming met de gemeente en heeft er ook mee te maken dat er bergingen en plantvakken voor bomen worden toegevoegd aan de achterkant.

Er komen dus minder parkeerplekken, maar tegelijkertijd meer woningen? Hoe gaat dat straks in z'n werk?

Dit is beleid van de gemeente Amsterdam en hier hebben wij helaas geen invloed op.

Ik heb een overdekte parkeerplaats, blijft deze behouden?

Ja, deze blijven behouden.

Bij i-Dock zijn er altijd parkeerplekken vrij, is het een optie om met hen te praten?

Dit zijn wij aan het uitzoeken.

Waarom wordt er gekozen voor groen in plaats van parkeerplekken?

Het is onder andere een ambitie van de gemeente Amsterdam om alle binnenterreinen meer te vergroenen, zo kan er meer regenwater worden opgevangen. Het achterterrein is enorm verhard, door meer groen toe te voegen wordt deze plek ook aantrekkelijker en gezonder.

Openbare ruimte

Is er of komt er een visie voor de Trompenburgstraat in z'n geheel?

De ontwikkelaar en architect maken enkel een plan voor de Trompenburgstraat 4-10. De straat valt onder openbare ruimte en behoort tot de gemeente. Als u hier meer over wilt weten, kunt u ons mailen op info@trompenburgstraat.nl. Dan brengen wij u in contact met de gebiedsmakelaar van de gemeente.

De stoep is heel vol met fietsen, is hier iets aan te doen?

Hierover zouden we met de gemeente in gesprek moeten gaan.

Blijven de ondergrondse vuilcontainers op dezelfde plek?

We zouden graag ook de stoep een mooie uitstraling willen geven. In principe hebben wij geen zeggenschap over de inrichting van de openbare weg of het trottoir, dit zouden we moeten bespreken met de gemeente.

Planning

Wanneer zijn jullie van plan te beginnen?

Vragen en antwoorden

Op dit moment verwachten we dat er eind 2022 gestart kan worden met de bouw. E.e.a. is onder voorbehoud van de vergunning. De verwachte bouwtijd is ca. 10 maanden, dit betekent dat we in het najaar van 2023 klaar zullen zijn.

Komt er nog een vervolg aan deze bijeenkomst?

Wij hebben een verslag gemaakt van de bijeenkomst en bekijken waar we mogelijkheden zien om suggesties, tips en ideeën uit te werken in het definitieve ontwerp. Na het selecteren van de aannemer zullen wij opnieuw een bijeenkomst voor de bewoners organiseren. Deze zal gaan over de planning van bouwwerkzaamheden.

Worden wij op de hoogte gesteld wanneer de omgevingsvergunning is ingediend?

Ja, dit zullen wij communiceren. Dit is openbaar toegankelijke informatie en wordt ook door de Gemeente Amsterdam gepubliceerd.

Waar kan ik terecht voor meer informatie?

Voor alle informatie over project Trompenburg kunt u terecht op www.trompenburgstraat.nl. Hier kunt u zich ook aanmelden voor onze digitale nieuwsbrief. Op 17 februari 2022 organiseren wij een digitale informatiebijeenkomst voor de buurt, u bent welkom om deze te volgen. De link om deel te nemen zullen we delen op de website.

Ik heb een vraag of opmerking, waar kan ik terecht?

Vragen over project Trompenburg kunt u stellen via info@trompenburgstraat.nl.

Voor meldingen, klachten en vragen over de eigen woning/het complex in zijn algemeenheid, blijft beheerder MVGM aanspreekpunt.