



# Vragen en antwoorden

## Het plan

### **Wat is het project Trompenburg?**

De eigenaar 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. Er worden extra woningen toegevoegd aan de vijfde bouwlaag en achterzijde. Momenteel bestaat het gebouw uit 45 appartementen, hier komen 21 huurappartementen/studio's bij.

### **Is er hier sprake van groot onderhoud of renovatie?**

Groot onderhoud. Renovatie zou betekenen dat de huidige woningen ook echt worden opgewaarderd, dat is hier niet het doel. De bestaande appartementen profiteren wel van het groot onderhoud, bijvoorbeeld doordat een deel van de kozijnen en alle liften in het complex worden vervangen.

### **Wat houdt groot onderhoud in?**

Groot onderhoud is periodiek onderhoud van enige omvang. Dit is nodig om het pand in goede conditie te houden. In dit geval gaan we gevels, balustrades en balkons vernieuwen/onderhouden/schilderen. De buitenkozijnen, deuren en ramen worden geschilderd. Alle liften in het complex worden vervangen.

### **Waarom wordt het complex uitgebreid?**

Er is een groot woningtekort. Door extra appartementen toe te voegen, dragen wij bij aan een oplossing voor het tekort. Een deel van de appartementen valt in het middeldure huursegment, hier is veel behoefte aan in Amsterdam.

### **Hoe wordt er verduurzaamd?**

De nieuwe 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 de gevels.

### **Hoe is de gemeente betrokken bij jullie plannen?**

Vanaf maar 2020 is de haalbaarheid van het plan onderzocht en met de Gemeente Amsterdam besproken. Er is in de periode daarna veel aangepast en in november 2021 is mondeling overeenstemming bereikt met de gemeente over het woonprogramma, de uitbreiding van het aantal woningen en de uiterlijke verschijning.

### **Is er een nieuw bestemmingsplan nodig om de uitbreidingsplannen te realiseren?**

Nee, er is geen nieuw bestemmingsplan nodig. Er dient wel een Ruimtelijke Motivering te worden opgesteld, waarin op een

belangrijk aantal onderdelen toelichting wordt gegeven omtrent het voldoen aan de wet- en regelgeving.

## Bestaande woningen

### **Worden de bestaande woningen ook van binnen up-to-date gemaakt? Krijgen we bijv. een nieuwe keuken of badkamer?**

Nee, dat is geen onderdeel van dit project. In de woningen zullen we alleen de MV-box (mechanische ventilatie) vervangen, maar dat is een kleine ingreep. Voor meldingen en vragen over de eigen woning verwijzen wij u door naar uw beheerder MVGM.

### **Profiteren wij ook van de zonnepanelen die op het dak komen?**

Ja, de zonnepanelen zijn ook bedoeld voor de bestaande woningen. De gedachte is nu om alle woningen, dus ook de huidige, 4 panelen toe te kennen. Dit in combinatie met een beter geïsoleerd dak en het vervangen van een deel van de ramen en kozijnen, zorgt voor een beter energielabel en lagere energielasten (de verwachting is dat het ongeveer 25 euro per maand per huishouden scheelt, bij gelijk verbruik).

### **Worden de bestaande woningen ook gasloos?**

Op dit moment is dat nog niet aan de orde.

### **Waarom wordt er voor gekozen om niet direct ook de wettelijke vereisten ten aanzien van de duurzaamheid van de woning te realiseren bij dit project? Dit betekent dat er vóór 2030 nogmaals grote gebouwaanpassingen moet plaatsvinden.**

De woningen voldoen aan de wettelijke eisen van duurzaamheid en zullen door het plan verbeteren. Niet alleen de nieuwe woningen krijgen een label A+++ , maar ook de bestaande woningen gaan van label C, naar B of A. De reden waarom de bestaande woningen nu nog niet 'gasloos' worden gemaakt, is vanwege de verwachting dat mogelijk binnen afzienbare tijd Stadsverwarming zal worden aangelegd in de wijk. Het aansluiten hierop heeft veel minder (ruimte-)consequenties en overlast voor de bestaande woningen, dan bijvoorbeeld het vervangen van de huidige cv-ketels door een warmtepomp.

### **Welke kozijnen en ramen worden in de huidige woningen vervangen en van welk materiaal worden deze?**

Dit gaat om een deel van de kozijnen en ramen aan de voorkant (in de hoek naast het balkon). De kozijnen worden van aluminium en er komt HR++ glas in. Het blijft een draai-kiepraam.

### **Is straks dan een deel van de kozijnen van hout en een deel van aluminium?**

Ja. De gevel krijgt een nieuwe kleurstelling, waardoor de materiaalverschillen niet zo gaan opvallen. Alle nieuwe woningen krijgen ook kozijnen van aluminium.

### **Waarom vervangen jullie niet gelijk alle ramen en kozijnen in het kader van verduurzamen?**

Dat behoort niet tot de opdracht voor dit project.

**Klopt het dat er in de zijgevel van de bestaande woningen op de hoek (aan de kant van Rivierstaete) ramen komen?**

Ja, dit is een verzoek geweest van Welstand.

**Behouden wij onze ramen en kamers aan de achterkant?**

Ja. De extra balkons waar eerst eventueel sprake van was, zijn geschrapt.

**Waarom wordt het glas in de achterzijde niet vervangen, aangezien de loopbrug/gallerij van de nieuwe woningen extra geluidsoverlast met zich mee zal brengen?**

Als onderdeel van de aanvraag Omgevingsvergunning is er een akoestisch advies uitgebracht. Er is op dit moment geen aanleiding om te denken dat de galerij op de vijfde verdieping geluidsoverlast zal geven. Daarom wordt er momenteel niet gedacht aan maatregelen als het vervangen van de beglazing om dit te beperken.

**Wat voor invloed hebben de geplande appartementen aan de achterkant op onze privacy?**

De nieuwe appartementen komen ter hoogte van waar nu de liften en trappen zitten. Om de privacy van huidige bewoners te waarborgen, komt er aan het uiteinde van de zijgevel slechts één strook glas en dit raam kan niet open.

**Wat voor invloed hebben de geplande appartementen aan de achterkant op onze daglichttoetreding, voldoet de daglichttoetreding straks nog aan de wettelijke eisen?**

Er wordt een daglichtberekening gemaakt die getoetst wordt aan het Bouwbesluit.

**Blijft onze huur hetzelfde?**

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

## Begane grond / commerciële ruimtes

**Wat verandert er in de plint?**

De entreedeuuren voor woningtoegang worden vervangen en de plintgevel wordt transparanter gemaakt. De entrees blijven op dezelfde plek, m.u.v. de entree bij nummer 4. Deze verplaatsen we naar de zijkant, om ruimte te maken voor de nieuwe inpandige fietsenberging die er komt. De bankjes die gepresenteerd werden in het voorlopig ontwerp zijn geschrapt.

**Wat wordt het materiaal van de plint?**

De gevel aan de straatzijde op begane grondniveau is opgebouwd uit geïsoleerde en gemoffelde aluminium gevelkozijnen, met geïsoleerde panelen, deuren en HR++- beglazing.

**Krijgen de huidige bewoners nieuwe postvakken?**

Ja, in de nieuwe entreekozijnen brengen we nieuwe postvakken aan.

### **Waar komen de postvakken van nieuwe bewoners?**

De postvakken van nieuwe bewoners worden zo logisch mogelijk over alle 4 de entrees verdeeld. De verwachting is dat er bij huisnummer 4 *negen* extra brievenbussen komen, bij nummer 6 *twee*, bij nummer 8 *twee* en bij nummer 10 *acht*. Wij kunnen hier echter pas met zekerheid uitspraken over doen wanneer de gemeente het huisnummerbesluit heeft verstrekt.

### **Hoe wordt de privacy van de commerciële ruimtes gewaarborgd?**

Wij zijn met alle commerciële huurders persoonlijk in gesprek gegaan om te kijken hoe we hun privacy en veiligheid gewaarborgd houden.

### **Komen er extra bergingen voor de nieuwe bewoners?**

Op de begane grond komen 6 extra bergingen. Niet alle nieuwe woningen krijgen dus een berging op de begane grond.

### **Verdwijnt onze interne verbinding met de bergingen?**

Ja, dit is juist.

### **Krijgen de commerciële ruimtes een ingang/uitgang aan de achterkant?**

Ja, dit is juist.

### **Kan het achterterrein worden afgesloten voor niet-bewoners? Wij ervaren overlast van mensen die hier rondhangen/slapen.**

We gaan kijken naar de mogelijkheden om het terrein af te sluiten. Dit heeft ook nadelen. Op dit moment lijkt het niet erg praktisch i.v.m. in- en uitrijden van auto's en vanwege de vlucht mogelijkheid. Voor een automatische schuifpoort is niet voldoende ruimte.

### **Klopt het er aan de achterkant van ons complex een weg komt naar de achterkant van de Praxis?**

Dit is niet aan de orde.

### **Het parkeerterrein is aan het verzakken, houden jullie hier rekening mee in de plannen?**

De bestrating van het parkeerterrein wordt na de bouwwerkzaamheden opnieuw geëgaliseerd, herstraat en op niveau gebracht.

## **Nieuwe woningen**

### **Hoe groot worden de nieuwe woningen?**

De 13 woningen op de bovenste verdieping hebben een oppervlakte van ca 46-59 m<sup>2</sup>. De maisonnettes zijn gemiddeld ca 55 m<sup>2</sup>.

### **Voor wie zijn de woningen bedoeld?**

De 13 woningen op de vijfde woonlaag vallen in de vrije sector. De 8 maisonnettes vallen in het middeldure huursegment. Ze zullen vanwege de grootte waarschijnlijk worden bewoond door één of tweepersoonshuishoudens/kleine gezinnen.

### **Klopt het dat de maisonnettes niet toegankelijk zijn voor mensen**

**met een handicap?**

De woningen aan de achterkant zijn inderdaad niet gelijkvloers en ook niet toegankelijk met de lift zonder trapgebruik. De woningen op de bovenste verdieping zijn dat wel.

**Zijn de huurprijzen van de nieuwe woningen al bekend?**

Nee, dit is nog niet bekend. Een deel van de woningen valt in het middensegment, deze woningen hebben een maximale toegestane huurprijs.

**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 de maisonnettes een balkon?**

Nee, zij krijgen wel schuifdeuren aan de voorkant.

**Waar komt de buitenunit van de warmtepompen en gaat dit voor geluidshinder zorgen?**

De buitenunit van de appartementen aan de achterzijde komt ter hoogte van de commerciële ruimten, in de nissen waar de auto's worden geparkeerd. De appartementen op de bovenste woonlaag krijgen geen buitenunit voor de warmtepomp. De installaties voldoen aan de toegestane geluidsnormen.

**Voldoen de bergingen van de nieuwe woningen op de 5<sup>e</sup> bouwlaag aan het Bouwbesluit?**

Ja, de in pandige bergingen op de 5e bouwlaag dienen te voldoen (en voldoen) aan de eisen van het Bouwbesluit, rekening houdend met de installaties.

**Van welk materiaal is de bovenste woonlaag aan de oostzijde?**

De oostgevel is voorzien van gevelmetselwerk.

## Gedeelde ruimte

**Worden de liften vervangen?**

Ja, alle vier de liften worden vervangen. Twee hiervan gaan toegang geven tot de nieuwe bovenste verdieping.

**Wat voor groen komt er?**

We onderzoeken welke beplanting mogelijk en passend is. Er is een groen-adviseur betrokken bij het ontwerp.

**Wie gaat het groen onderhouden?**

De eigenaar zal hier een onderhoudscontract voor sluiten met een partij/hovenier.

**Worden de kosten voor het groen straks doorberekend in onze servicekosten?**

De kosten voor de aanleg van het groen niet. Onderhoudskosten worden in

de regel wel (deels) via servicekosten doorberekend. We verwachten dat de kosten voor het groen onderhoud niet hoog zijn (tussen de vier en zeven euro per huishouden per maand) en er staat tegenover dat er minder kosten zullen zijn voor het energiegebruik van de woning (we verwachten circa vijftientig euro per huishouden per maand minder).

### **Uit welk materiaal bestaat de trap naar de nieuwe bovenste woonlaag?**

De nieuwe trap is van prefab beton.

### **Hoe wordt de galerij van woningen op de vijfde woonlaag ondersteund?**

De galerij is een staalconstructie met houten delen, welke wordt vastgemaakt aan de gevel. Er komen geen speciale palen of kolommen in de rijbaan.

### **Is er een mobiliteitsstudie gemaakt voor de nieuwe situatie?**

Nee, er zijn geen berekeningen gemaakt van het (toekomstige) verkeer in het complex.

## **Werkzaamheden en bouwoverlast**

### **Worden er werkzaamheden vanuit mijn woning verricht?**

Er zullen een aantal gevelkozijnen worden vervangen. Ook zal de MV-box worden vervangen.

### **Welke kozijnen en ramen worden in de huidige woningen vervangen?**

Dit gaat om een deel van de kozijnen en ramen aan de voorkant (in de hoek naast het balkon. Het blijft een draai-kiepraam.

### **Hoelang duren deze werkzaamheden?**

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.

### **Waarom krijgen wij geen vervangende woonruimte aangeboden?**

Wij gaan er met de kennis van nu vanuit dat de overlast redelijk beperkt blijft. Het zal niet noodzakelijk zijn om de woning tijdelijk te verlaten. Mocht dit veranderen, dan wordt u hierover geïnformeerd.

### **Wij maken ons erg zorgen over de plannen i.v.m. de te verwachten hinder en overlast. Hoeveel last gaan wij krijgen?**

We begrijpen dat u niet zit te wachten op overlast en de werkzaamheden zullen inderdaad niet onopgemerkt voorbij gaan. Sommige werkzaamheden zouden overlast kunnen veroorzaken in de vorm van geluid, stof en trillingen. Wel zullen we ons best doen om dit te beperken, onder andere door u goed en tijdig te informeren.

**Wij wonen op de huidige bovenste verdieping en maken ons zorgen over de appartementen die boven ons gebouwd worden, gaat dit voor erg veel overlast zorgen?**

We gaan werken met een relatief lichte bouwconstructie, maar de werkzaamheden zullen inderdaad niet ongemerkt voorbij gaan. We gaan bijvoorbeeld ook boren op sommige momenten. Ernstige overlast/hinder zullen wij vroegtijdig aankondigen.

**Hoe gaat de aannemer rekening houden met ons?**

We zullen een BLVC-plan opstellen waarin duidelijk kaders gesteld zijn voor de aannemer. Dit plan ziet o.a. toe op leefbaarheid en veiligheid van en correcte communicatie met de bewoners en omwonenden.

**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.

**Wanneer kunnen jullie meer vertellen over de impact van de werkzaamheden? Bijv. hoe lang sommige onderdelen gaan duren?**

Zodra de aannemer geselecteerd is, kunnen we meer vertellen over de impact die de werkzaamheden hebben. We zullen dan opnieuw een bijeenkomst organiseren.

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

De werktijden conform omgevingsvergunning zijn van maandag t/m zaterdag tussen 7.00 – 16.00 uur. In de praktijk wordt er vaak alleen doordeweeks gewerkt. Mocht het voorkomen dat er op zaterdag wordt gewerkt, dan zullen wij dit aankondigen.

**Kan ik bij mijn berging komen tijdens de werkzaamheden?**

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. Mocht dit veranderen, dan wordt u hierover geïnformeerd.

## Parkeren

**Hoe lang kan er niet geparkeerd worden op het achterterrein?**

Het achterterrein wordt ingericht als bouwplaats, het zal dus gedurende de werkzaamheden (circa 10 maanden) niet mogelijk zijn om hier te parkeren. We zijn in gesprek over een passende parkeeroplossing in de buurt.

### **Kan ik blijven parkeren in de straat tijdens de werkzaamheden?**

De Trompenburgstraat en de openbare parkeerplaatsen blijven altijd toegankelijk.

### **Blijft het aantal parkeerplaatsen op het achterterrein 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.

### **Wat zegt de gemeente over het aantal parkeerplekken voor de auto?**

De gemeente is de parkeernorm in de stad over het algemeen aan het terugbrengen. In de eerste instantie wilde zij dat het aantal parkeerplekken hier werd teruggebracht van 44 naar 33. Uiteindelijk zijn we uitgekomen op 39 plekken.

### **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.

### **Ik heb een overdekte parkeerplaats, blijft deze behouden?**

Ja, deze blijven behouden.

### **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.

### **Komen er ook laadpalen voor elektrische auto's?**

Op dit moment is dat niet aan de orde. Als er vanuit bewoners behoefte is aan een laadpaal, kunnen we de mogelijkheden onderzoeken.

### **Komt de gemeenschappelijke fietsenberging op het achterterrein te vervallen?**

Ja, de huidige fietsenberging staat op de positie waar de nieuwe maisonnettes worden aangebouwd en kan daarom niet blijven staan.

### **Waar moeten wij straks onze fiets neerzetten?**

Het is de bedoeling dat alle bewoners die beschikken over een eigen berging op de begane grond, hun fietsen stallen in hun eigen berging. Voor (nieuwe) bewoners die niet beschikken over een eigen berging op de begane grond, wordt er een gemeenschappelijke fietsenstalling gerealiseerd nabij de entree aan de zijgevel van Trompenburgstraat 4.

## **Openbare ruimte**



### **Is 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 de openbare ruimte en behoort tot de gemeente. Als u hier meer over wilt weten, kunt u ons mailen op [info@trompenburgstraat.nl](mailto:info@trompenburgstraat.nl). Dan brengen wij u in contact met de gebiedsmakelaar van uw buurt.

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

Dit maakt geen onderdeel uit van ons plan, bewoners kunnen hierover contact opnemen met de gebiedsmakelaar.

### **Is er een ruimtelijke studie gemaakt voor de omgeving rond het pand (openbare ruimte) waar de impact het verwijderen van de fietsenstalling en extra bewoners wordt berekend?**

In de Ruimtelijke Motivering, behorend bij de aanvraag omgevingsvergunning, is een onderbouwing geschreven t.a.v. de 'Omgevingsaspecten' als gevolg van de uitbreiding met de extra woningen.

## **Planning**

### **Wanneer zijn jullie van plan te beginnen?**

Op dit moment verwachten we dat er begin 2023 gestart kan worden met de bouw. Eea 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 eerdere bijeenkomsten?**

Ja, na het selecteren van de aannemer zullen wij opnieuw een bijeenkomst voor de bewoners organiseren. Deze zal gaan over de planning van de bouwwerkzaamheden.

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

Ja, dit zullen wij communiceren middels de nieuwsbrief. Dit is ook openbaar toegankelijke informatie en wordt 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](http://www.trompenburgstraat.nl). Hier kunt u zich ook aanmelden voor onze digitale nieuwsbrief.

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

Vragen over project Trompenburg kunt u stellen via [info@trompenburgstraat.nl](mailto:info@trompenburgstraat.nl).

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

