

Notulen van de toelichting op de ontwerpvarianten aan klankbordgroep

Datum: 13-09-2018
Werk: Telefooncentrale Filips van Almondestraat
Nummer: 1710
Betreft: toelichting op de ontwerpvarianten

Aanwezig	afkorting
Klankbordgroep	KB
Karel Winterink - bewoner	
Heleen Winterink - bewoner	
Gideon van Etten - bewoner	
Guido Zwennes - bewoner	
David Mulders - bewoner	
Gemeente Amsterdam	
Melanie van der Horst – lid dagelijks bestuur stadsdeelraad	MvdH
Ries Breek – projectmanager transformaties West	RB
Frank Bakker - gebiedsmakelaar	FB
Floor Zwiers – medewerkster participatie	FZ
GPS Vastgoed	GPS
Stefan Sanders - ontwikkelaar	
Pim Kaufman - ontwikkelaar	
Rijnbout	RBT
Mattijs Rijnbout - architect	
Sebastian Janusz - architect	

- 01 **Kennismaking**
- 02 **Inleiding door Ries Breek** **RB**
- oktober 2015: Plan Cheops met 51 woningen
 - april 2016: bijeenkomst klankbordgroep
 - bewonersenquête met conclusie kantoorprogramma of woonprogramma met target
 - Cheops verkoopt plan aan GPS
- Aan te vullen door Ries Breek*
- 03 **Ervaring Rijnboutt en GPS** **RBTT**
- 01 Rijnboutt is een multidisciplinair ontwerpbureau. Architecten, stedenbouwers en landschapsarchitecten starten samen aan de opgave. Rijnboutt is specialist in erfgoed en kijkt naar kansen en mogelijkheden voor de toekomst, zonder het verleden uit het oog te verliezen. Bij herbestemming wordt wat ooit was in ere gehouden en wordt er tegelijkertijd gezorgd dat monumentaal erfgoed ook in de toekomst een meerwaarde voor onze omgeving blijft.
- 02 GPS **GPS**
- Aan te vullen door GPS*
- 04 **Presentatie van 3 ontwerpvarianten** **RBTT**
- 01 **Scenario bedrijvigheid:** het gebouw behoudt zijn bedrijfsfunctie en wordt geschikt gemaakt voor de verhuur van bedrijfsruimten. Aan de buitenzijde worden de ramen en de lichtstraat in het dak worden in ere hersteld. In het interieur wordt een insteekverdieping van ruim 600 m² toegevoegd. De monumentale gang blijft behouden.
- 02 **Scenario huurwoningen:** In dit scenario wordt het gebouw getransformeerd naar een appartementengebouw met 40 huurwoningen variërend van 35 m² tot 80 m². De woningen op de verdiepingen krijgen een insteekverdieping die fungeert als slaapkamer. De meeste woningen op de verdieping zijn kleiner dan 50 m² en behoeven daardoor conform het bouwbesluit geen overlast gevende balkons. De monumentale gang blijft behouden en de ramen en de lichtstraat in het dak worden in ere hersteld.
- 03 **Scenario huurwoningen met patio's:** Het gebouw wordt in dit scenario getransformeerd naar 42 huurwoningen, waarvan 7 woningen op de begane grond aan de zuidzijde worden voorzien van een kleine aanbouw met een patio. De oppervlaktes van de woningen variëren van 35 m² tot 80 m². De patio's worden voorzien van een groen dak. De monumentale gang blijft behouden en de ramen en de lichtstraat in het dak worden in ere hersteld.



- 05 **Reactie klankbordgroep**
- 01 Bij alle 3 varianten is er sprake van geluidsoverlast. Er is een variant mogelijk waarbij er geen rekening gehouden hoeft te worden met de 40/40/20 regel, namelijk 10 grote koopwoningen. **KB**
- 02 Deze variant hebben wij onderzocht. De Gemeente is hiermee niet akkoord. **RBTT**
- 03 Bij deze variant krijg je wel heel erg grote woningen. Vanuit de bewoners gezien is dit prettig, maar vanuit het woningbeleid en de woningnood gezien is het toevoegen van 10 dure / hoge sector woningen niet logisch. In dit gebied ligt een taak om meer woningen voor het middensegment te realiseren omdat daar juist een grote krapte is. **MvdH**
- 04 De bewoners snappen dit beleid, maar in hun achtertuin zien zij het liefst zo min mogelijk woningen. Er zijn ook geen goede voorbeelden te vinden van bouwen binnen een gesloten bouwblok. Als het dan toch gebeurt, dan het liefst zo min mogelijk. Met 10 of minder woningen hoef je niet te voldoen aan de 40/40/20 regel. Wellicht kan de Gemeente in dit specifieke geval een uitzondering maken voor 15 woningen. **KB**
- 05 De Gemeenteraad heeft vastgesteld dat de stad bereikbaar moet zijn voor allerlei doelgroepen, zowel voor lage huur en het middensegment met een vastgestelde huurprijs. Daarmee is er een beperking in de oppervlakte van een woning. Een woning van 100 m² kan niet als middensegment verhuurd worden. Dit gebouw heeft totaal een netto oppervlakte van 2800 m². Het programma zoals nu is voorgesteld in de varianten heeft een goede verdeling van verschillende woningtypen en voldoet aan het beleid. Het wijkt in de percentages iets af van de 40/40/20 regel, maar dit is acceptabel omdat het hier een transformatie betreft. **RB**
- 06 Wat is de norm met betrekking tot afwijking van de 40/40/20 regel? Deze regel is te verdedigen als beleid, maar het staat hier op de helling. Het is onduidelijk wat de marges zijn waarin gevarieerd kan worden. De klankbordgroep staat in principe open om te praten. Bedrijvigheid is een goede optie om op terug te vallen. Het gebouw is een bedrijfspand en de omwonenden zullen er alles tegen doen om bewoning tegen te houden. Vraag aan Ries Breek: Wat is de opdracht van je project, waarom wordt er gedacht in wonen? **KB**
- 07 We kijken of er een haalbaar woningplan mogelijk is. Als dit op te veel weerstand van de buurt stuit dan is bedrijvigheid een goede optie. Dan is er geen sprake van transformatie en kan de reguliere omgevingsvergunning procedure gevolgd worden. **RB**
- 08 Bij bestemmingsplanwijziging is er een maximale invloed vanuit de buurt op de kwaliteit van het binnengebied **GPS**
- 09 Wat is de voorkeursvariant van GPS? **KB**
- 10 Wij zijn een ontwikkelaar van woningen en onze voorkeur heeft woningen. De opbrengst tussen woningen en bedrijvigheid is nagenoeg hetzelfde, omdat woningen meer investeringskosten. Het is tijd- en plaatsbepalend wat het meeste opbrengt, 1 à 1,5 jaar geleden zag de kantorenmarkt er heel anders uit. Aan woningen is er altijd behoefte, dus dit is constanter op de lange termijn. **GPS**
- 11 Wil GPS de woningen zelf gaan beheren of worden de woningen doorverkocht? **KB**
- 12 Wij willen ontwikkelen en doorverkopen. In het huidige beleid komen er huurwoningen. Dat betekent dat het wordt doorverkocht **GPS**



- aan een eindbelegger die het verhuurd conform de afspraken die vastliggen in het contract met de gemeente waarin een beheerparagraaf is opgenomen die de kwaliteit bewaakt.
- 13 Een spelregel van de 40/40/20 regel is dat het niet is toegestaan om binnen één complex met dezelfde entree zowel huurwoningen als koopwoningen te hebben. Koopwoningen zijn voor een belegger niet interessant. **RB**
- 14 Wil je naar structurele handhaving dan is een eigenaar moeilijker aanspreekbaar dan een huurder. Een huurder kun je wijzen op de voorwaarden in het huurcontract. Huurwoningen zijn daarom gunstiger qua beheer. **GPS**
- 15 Is een combinatie van (atelier)woningen, bedrijvigheid / bibliotheek denkbaar? **KB**
- 16 We moeten kijken naar het beleid van de gemeenteraad en binnen het formele beleid van de gemeenteraad kijken wat de mogelijkheden zijn. Een monument geeft een beperking die nieuwbouw niet heeft en dat geeft wat flexibiliteit. Binnen die uitgangspunten moet bekeken worden wat het beste is. Voor GPS is het ook een compromis en GPS is ook gebonden aan beleid. **GPS**
- 17 Wat ziet de Gemeente het liefst vanuit beleid gezien? **KB**
- 18 De woningmarkt staat onder druk. Vanuit dat beleid wil je graag woningen toevoegen. Anderzijds zijn er nu zoveel transformaties dat van bedrijfsruimtes dat er nu ook weer behoefte aan bedrijfsruimtes ontstaat. Dat zijn ontwikkelingen die zo snel gaan dat je als bestuur nu ook moet kijken wat waar logisch is. We zijn nu oprecht in het proces en wij willen alle varianten afwegen. **MvdH**
- 19 Vanuit de buurt gezien is 15 woningen de meest ideale variant. Daarna bedrijvigheid en héél ver daarachter een variant met 40 woningen. De groene tuin en het restaureren van het dak is een meerwaarde van het ontwerp, complimenten aan de architect. Uiteindelijk gaat het om de cijfers; hoeveel mensen gaan er over de schutting kijken? **KB**
- 29 Elke mutatie ten opzichte van de huidige situatie is natuurlijk nadelig. **GPS**
- 30 Dat beseffen we, het is een gehorige plek. **KB**
- 31 Waarom heeft bedrijvigheid de voorkeur van KB? De gebruikers hiervan hebben minder betrokkenheid met de plek. Creatieve bedrijven kunnen tot laat werken en zullen zich ook in het binnengebied begeven. Er moet goed afgewogen worden of dit de voorkeur heeft. **RBTT**
- 32 Een aantal jaar geleden was de keuze 50 woningen of bedrijvigheid, en toen was de voorkeur bedrijvigheid. De huur van het pand is dusdanig hoog dat er waarschijnlijk een groot bedrijf zoals bijvoorbeeld Booking.com in komt. **KB**
- 33 Locatie speelt ook een rol bij grote bedrijven. Booking.com wil in de binnenstad zitten. **RBTT**
- 34 Met een bedrijf kun je beter afspraken maken over bijvoorbeeld het openen van ramen dan met een huurderscomplex. **KB**
- 35 Bij een bestemmingsplanwijziging kun je hier een overeenkomst met de Gemeente over sluiten. **GPS**
- 36 Bij huurwoningen kun je de beheerder aanspreken. Bij koop is het minder makkelijk om de eigenaar aan te spreken. **RBTT**
- 37 Kunnen na de transformatie bij alle varianten de ramen worden geopend? Het binnengebied is een klankkast, er is meer nodig dan een groene wand. Hoe hoger de omwonenden wonen, hoe meer **KB**



- overlast van geluid zij ervaren.
- 38 Het voordeel is dat het een ruim blok betreft. Een goede inrichting van de tuin met minder verharding en meer bomen heeft een enorme verbetering tot gevolg. **RBTT**
- 39 Wat is het gemeentelijk beleid met betrekking tot het verdichten van binnentuinen? Er is weinig te vinden over wetgeving, beleid en regelgeving waaraan te toetsen is. **KB**
- 40 Er mag tot 4 meter uitgebouwd worden aan een bestaand gebouw. Er is beleid met betrekking tot duurzaamheid. Bij elk bouwplan wordt bekeken of dit invloed heeft op de waterhuishouding en de grondwaterstand. Zeker in de Baarsjes en Oud West is dit een heikel punt. Dit moet worden aangetoond door middel van een rapportage bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. **RB**
- 41 Is er een voorbeeld in Amsterdam van nieuwbouw danwel transformatie waarbij woningen worden toegevoegd in een gesloten bouwblok? Wij hebben hier naar gezocht en konden geen vergelijkbaar voorbeeld vinden. Wij zitten al twee jaar in onzekerheid. Het stadsdeel verandert en fuseert steeds en de omgevingswet is geïntroduceerd. Met wie kunnen wij praten? Dan zoek je naar wetgeving en voorbeelden waarbij transformatie of bebouwing in een binnengebied geschied. Anders voelen wij ons experimentele proefkonijnen, ondanks dat er een gerenommeerde architect aan tafel zit en een ontwikkelaar waarbij wij een goed gevoel hebben. **KB**
- 42 Ik ken geen voorbeeld van woningbouw in een gesloten bouwblok. **RB**
- 43 Het beleid is niet bouwen in binnentuinen en geen toevoeging van verharding. In dit geval staat er al een gebouw, dit is een rare situatie. Een patio is eigenlijk ook een toevoeging van verharding. Het stadsdeel wil dat het liefst niet in een binnentuin. **MvdH**
- 44 Een patio is toevoeging van bebouwing, niet van verharding. We halen juist verharding weg en er komt groen voor terug. **RBTT**
- 45 Dit project is zo uniek dat de Gemeente wellicht zou kunnen overwegen om hier een uitzondering op de 40/40/20 regel te maken om 15 tot 20 woningen met een mooie tuin te kunnen realiseren. **KB**
- 46 De kans is groot dat de Wethouder hier niet mee akkoord gaat. **RB**
- 47 De kans is zeer groot bij de keuze van 40 woningen of bedrijfsruimte dat de bewoners voor bedrijfsruimte kiezen en dan heeft de Wethouder helemaal geen woningen. Bij de keuze 20 woningen of bedrijfsruimte kiest de buurt wellicht voor woningen. Dan is zowel de buurt als de ontwikkelaar blij. **KB**
- 48 Het College wil dat er meer middensegment woningen gemaakt worden. Hiervan afwijken ligt heel gevoelig. **RB**
- 49 Vanuit de Wethouder en het College hebben wij de opdracht om mee te werken aan de grote bouwambitie in de stad en om woningen toe te voegen. Op het moment dat wij een vergunningaanvraag voor 20 koopwoningen hebben dan moeten wij aan het stedelijk beleid van de Gemeente voldoen. Het is wellicht nog te proberen op bestuurlijk niveau. Het nee is vrij waarschijnlijk. **MvdH**
- 50 De variant met 40 woningen zal tot een jarenlange procedure leiden in verband met protesten uit de buurt, waardoor de ontwikkelaar voor bedrijvigheid zal kiezen. Een variant met 20 koopwoningen voegt nog altijd meer toe aan de woningvoorraad dan bedrijvigheid. **KB**



- 51 Ik kan die gedachtengang goed volgen. De Wethouder voert stevig beleid en moet voldoen aan de doelstelling. Het is goed om de argumenten van KB te horen in het begin van het proces en niet meteen een voorkeursvariant te presenteren naar de omwonenden. Waar ligt het kantelpunt voor de buurt in de keuze voor woningen of bedrijvigheid? **MvdH**
- 52 Het kantelpunt voor de buurt ligt rond de 20 woningen. Bij meer dan 30 woningen gaat de voorkeur uit naar bedrijvigheid, hoewel een bedrijf ook voor overlast kan zorgen. Hier is nog twijfel over. Als er gekeken wordt naar twee uitersten. Bij 40 woningen of bedrijvigheid is de keuze bedrijvigheid. Bij 10 woningen of bedrijvigheid is de keuze 10 woningen. Daarnaast zijn groen en beheersbaarheid belangrijke aspecten. **KB**
- 53 Het is veel genuanceerder: **RBTT**
- Bij 20 woningen krijg je grote woningen met een oppervlak van meer dan 100 m² en het is aannemelijk dat hier gezinnen komen te wonen. In dat geval zullen er ongeveer 100 personen in het gebouw wonen.
 - Bij 40 kleine woningen zullen er ongeveer 60 personen in het gebouw wonen
 - Een bedrijfsgebouw zal ongeveer 200 personen huisvesten.
- Het bouwbesluit stelt de eis voor een balkon / buitenruimte voor woningen die groter zijn dan 50 m². Daarom zijn de woningen in het ontwerp kleiner dan 50 m². Dan heb je geen buitenruimte die in de ogen van de buurt het meeste overlast gaan geven. De keuze ligt genuanceerder dan alleen het aantal woningen.
- 54 Een buitenruimte op maaiveldniveau met een goed beplantingsplan en een beplante tuinmuur geeft minder overlast dan balkons voor omwonenden die niet op de begane grond wonen. **KB**
- 55 Concluderend, minder woningen en grotere woningen leidt niet perse tot minder bewoners **RB**
- 56 Maar wel tot bewoning die beter aansluit bij wat gangbaar is in de buurt. **KB**
- 57 Misschien is dat wel gewenst, want er is een groot tekort aan woningen met 3 à 4 slaapkamers in deze buurt. **GPS**
- 58 Wat is de vervolgstap en wat kunnen wij communiceren naar de bewoners vanuit het stadsdeel? **KB**
- 59 Wij moeten ons even beraden, en zullen over niet te lange termijn communiceren wat wij zien als vervolgproces. **MvdH**

