**Notulen toelichting nieuwe locatie KPN centrale en ontwerpvarianten Rijnboutt**

Datum: 14 januari 2019

Betreft: toelichting nieuwe locatie KPN centrale en woningvarianten Rijnboutt

Aanwezig

**Klankbordgroep**

Karel Winterink

Gideon van Etten

Guido Zwennes

David Mulders

**Gemeente Amsterdam**

Ries Breek

Anita Schothans

**Rijnboutt**

Mattijs Rijnboutt

**GPS Vastgoed**

Pim Kaufman

Stefan Sanders

**Agenda**

1) Inleiding Ries Breek (projectleider)

2) Presentatie KPN

3) Presentatie Mattijs Rijnboutt woning varianten.

4) Afsluiting bijeenkomst.

**Inleiding door Ries Breek**

Doel van de bijeenkomst met de klankbordgroep is het verzoek van de KPN de vergunningprocedure voor de interne verhuizing los te koppelen van de vergunning procedure definitieve invulling transformatie KPN centrale door GPS. Hieronder geeft KPN een toelichting op haar verzoek. Aangezien de gekozen locatie van de nieuwe huisvesting binnen de bestaande behuizing los staat van de definitieve invulling centrale staat de gemeente in principe welwillend tegen dit verzoek maar hoort graag ook de mening klankbord groep.

Ries Breek refereert verder naar bijeenkomst van 13 september waarin meerdere woningvarianten met ca 40 woningen zijn gepresenteerd. In reactie hierop heeft de klankbordgroep aangegeven bedrijfsruimte te houden of maximaal 20 vrijesectorwoningen te realiseren. In het verlengde hiervan heeft binnen de deelraad intern overleg plaats gevonden en zijn binnen de diverse sectoren adviezen opgevraagd tbv de besluitvorming transformatie centrale. In verband hiermee heeft Rijnboutt in opdracht van GPS 3 woningvarianten ontworpen met maximaal 20 eenheden. Na de presentatie van de KPN zal Mattijs Rijnboutt de woning varianten kort toelichten. De uitkomsten van het overleg neemt Ries mee in zijn definitieve advies aan het DB van de deelraad.

**Presentatie KPN**

Aanleiding interne verhuizing wordt veroorzaakt door aanzienlijke afname ruimtebehoefte door technologische ontwikkelingen (uitrol glasvezel, compactere telecom apparatuur, etc ). KPN heeft inmiddels ruim 100 centrales verkocht welke de komende jaren worden gemigreerd naar kleinere onderkomens. Deze centrale behoort tot de categorie grotere. Indicatie omvang verzorgingsgebied centrale; ca 18.000 aansluitingen direct aangesloten via koper/glaskabels en ca 20.000 aansluitingen indirect via glaskabels. De voorkeur van de KPN gaat uit van nieuwbouw in het binnen gebied. De gemeente heeft echter verzocht de nieuwe behuizing te integreren in de bestaande centrale. De huurovereenkomst met GPS eindigt juni 2021 dus binnen die tijd moet de migratie zijn geeffectueerd.

Om de huidige centrale te migreren kost ruim 2 jaar. De nieuwe behuizing komt naast de doorgang Filips van Almondestraat. Deze locatie heeft als voordeel een eigen toegang. Wel is een beperkte uitbouw noodzakelijk van ca 4 meter x 3 meter. Er zijn twee varianten, een uitbouw met hoog dak en minder diep of een uitbouw lager dak die dieper is uitgebouwd.

Klankbordgroep is kritisch inzake eventuele geluidsoverlast van de ventilatoren. KPN geeft aan zij aan de wettelijke normen en het bouwbesluit voldoen. Ries Breek stelt dat bij de aanvraag vergunning op de onderdelen geluid etc extra zal worden gelet dat e.e.a. voldoet aan alle gemeentelijke randvoorwaarden.

De klankbord groep is voorstander van een groen dak uitbouw en een gevel opbouw die aansluit bij het monumentale karakter centrale. Afgesproken wordt dat er een groen dak komt tenzij de KPN kan aantonen dat dit om technische en of veiligheid redenen niet kan.

KPN stelt dat de koper verdeler opnieuw gebouwd dient te worden en daarvoor nieuwe ruimte nodig is. Bij de aanvraag vergunning licht de KPN dit nader toe.

Om de huidige centrale te migreren is ruim 2 jaar nodig.

De huidige masten op het gebouw worden niet verplaatst.

Tegen het splitsen van de vergunningaanvragen door de KPN interne verhuizing en transformatie bestaande centrale door GPS bestaan bij de aanwezigen geen principiële bezwaren. Het is vooral een zaak voor de aangrenzende buurman zijnde dhr Yang. GPS heeft gesproken en contact met dhr Yang en informeert hem over de voortgang van het project en verder voor de eigenaar van de voormalige beheerderswoning aan de FvAlmondestraat 13 zijnde Gijs van Ganzeboom. Men is vooral benieuw naar de uiteindelijke transformatie van het gebouw.

**Presentatie Rijnboutt**

Naar aanleiding uitkomst vorige bijeenkomst met de klankbordgroep heeft Mattijs Rijnboutt in opdracht van GPS een programmatische verkenning uitgewerkt met asl uitgangspunt het ontwerpen van woning varianten met max 20 eenheden. Pim Kaufman licht toe dat deze opdracht louter is bedoeld om betrokkenen een beeld te geven van de mogelijke typen en kwaliteiten van te realiseren woningen.

Mattijs Rijnboutt legt uit waarom bij de vorige presentatie ca. 40 woningen werden gepresenteerd, dit komt door het 40/40/20 beleid van de gemeente Amsterdam. Rijnboutt heeft naar aanleiding van voorkeur omwonenden 3 varianten gemaakt van 18 en 19 woningen.

Uitgangspunten bij alle 3 varianten. Intern maximaal behoud monumentale waarden en extern de gevels zo min mogelijk aan te tasten. Wel de gevel zover mogelijk in oude luister herstellen. In de tuin grenzend aan de gevel worden geen schuttingen geplaatst maar wordt gewerkt met groene afscheidingen (taxus, buxus, etc). Het private groen wordt zoveel mogelijk geïntegreerd met de verdere inrichting van de binnenplaats om het geheel zoveel mogelijk een parkachtige invulling te geven.

De klankbordgroep geeft de voorkeur aan variant 1 en 2. Variant 3 wordt afgewezen vanwege de te realiseren buitenruimten o.a. op de beide kopse kanten.

Ries licht toe dat de gemeente negatieve ervaringen heeft bij het opdelen van grote woningen in kleine units en daardoor risico over bewoning. Indien de gemeente besluit voor de bestemming woningen in bijzonder maximaal 20 eenheden zal in een overeenkomst met GPS bepalingen worden opgenomen die toezien op het voorkomen van ongewenste opsplitsing, ongewenste bebouwingen en ongewenste private tuininrichting. Het beheer van de gehele binnenplaats is ook een punt van extra aandacht daarbij. Middels opname in de notariële akte van afspraken met de gemeente in de vorm van kwalitatieve verplichting gekoppeld aan een kettingbeding in combinatie met een boetebepaling kan de gemeente goed handhaven.

**Afsluiting bijeenkomst.**

Ries Breek informeert de aanwezigen dat planafwijking van de 40-40-20 regel is gedelegeerd aan de directeur Grond en ontwikkeling. Gebaseerd op de monumentale status, de beperkte omvang van de centrale en de uitkomst van de bewonersparticipatie is Ries hoopvol gestemd dat een plan omvattend maximaal 20 wooneenheden wordt geaccordeerd, maar eerst moet het DB beslissen over voorkeur bestemming bij transformatie.

Ries Breek staat ook nog kort stil bij de huidige bestemming en dat bij continuering betekent dat door de verhuurder/eigenaar 10 units worden verhuurd van ca 300 m2 met alle risicos van ongewenste leegstand.

Ries Breek legt uit wat voor een procedure het stadsdeel heeft uitgevoerd om uit te zoeken wat de consequenties zijn als er woningen op de Filips van Almondestraat gerealiseerd worden. Hij wil nog even wachten om de woningvarianten te delen aangezien het stadsdeel nog geen definitief standpunt heeft genomen over de definitieve bestemming van de centrale zijnde woningen of bedrijfsruimte.

Indien de deelraad instemt met woningen dan zal GPS in overleg met de gemeente het meest gewenste woning variant plus omgeving verder door architect Rijnboutt laten uitwerken en presenteren aan omwonenden.

Ries Breek dankt alle aanwezigen voor hun bijdrage en de KPN en Mattijs voor beider presentaties.