



## Conceptverslag bewonersavond KPN-gebouw

Vergaderdatum	14 oktober 2015
Locatie	De Wending, Witte de Withplein 5
Aanwezig	Circa 40 bewoners <i>Cheops onroerend goed BV;</i> Dhr. Remco Struijk Dhr. Lex Beumer <i>Architect</i> Dhr. Han Harleman <i>Stadsdeel;</i> Mw. Sarah van Mourik Broekman (voorzitter, gebiedsmakelaar) Mw. Anita Schothans (gebiedscoördinator De Baarsjes) Mw. Nila Sitaram (afdeling Vergunningen Bouw) <i>Notulist;</i> Kees Lindhoud

### 1. Opening en mededelingen

Mw. van Mourik Broekman opent de bijeenkomst over de transformatie van het KPN-gebouw in de Filips van Almondestraat. Het programma van de avond is overzichtelijk; eerst zullen dhr. Struijk en dhr. Beumer van Cheops onroerend goed het plan presenteren, vervolgens licht architect dhr. Harleman het ontwerp toe. Daarna zal mw. Sitaram uitleg geven over de vergunningen en procedures. Tenslotte is er de mogelijkheid om vragen te stellen.

Bij de bijeenkomst zijn verder mw. Schothans, gebiedscoördinator van De Baarsjes, en dhr. Alex Eijkelenstam, lid van de bestuurscommissie met als aandachtsgebied de Chassébuurt, aanwezig.

Van de bijeenkomst wordt een verslag gemaakt. Aanwezigen die hun mailadres op de lijst zetten zullen dit ontvangen. Het verslag wordt eerst in concept rondgemaild, na het verwerken van eventuele opmerkingen wordt het definitief.

Bewoner; in de buurt wordt ook een blog bijgehouden over dit project. <http://bit.do/telefooncentrale>. Aanwezigen kunnen hun mailadres aan mij doorgeven en krijgen dan toegang tot deze link.

### 2. Presentatie Cheops onroerend goed

Dhr. Struijk stelt zich voor als één van de partners van Cheops onroerend goed. Cheops is een beleggingscollectief en heeft in 2010 51 telefooncentrales verworven van KPN. Deze centrales zijn nu nog ondersteunend aan het telefoonverkeer maar worden in de toekomst overbodig. In 2020 is KPN volledig overgegaan op glasvezel, de huidige kopercentrale is dan niet meer in gebruik.

De centrale is één van de laatste bedrijfsgebouwen op een binnenterrein dat nog in gebruik is hier in de buurt. Het gebouw is een gemeentelijk monument en heeft in het vigerende bestemmingsplan een gemengde bestemming. Dat wil zeggen dat het gebruikt mag worden als bedrijf of kantoor.

Aan de binnenzijde van het gebouw zijn aanpassingen aangebracht, daarnaast is er aan de buitenkant beveiligings- en ventilatieapparatuur zichtbaar. Aan de achterkant van het terrein staan nu dagelijks maximaal tien auto's geparkeerd.

KPN is nu bezig met het leeghalen van de centrale. Uiteindelijk heeft KPN nog tussen de 15 en 50 m<sup>2</sup> nodig voor een glasvezelunit, deze zou ook in de tuin kunnen worden geplaatst.

Het plaatsen van deze unit staat los van de herbestemming, Cheops heeft van KPN de vrijheid gekregen om een nieuwe invulling te geven aan het hele pand.

Het is de bedoeling om het gebouw in oude luister te herstellen en de rijke historie weer terug te laten zien. Er zit bijvoorbeeld een mooie lichtstraat in, deze is nu niet zichtbaar.

Cheops wil bij voorkeur een woonfunctie aan het pand geven voor de doelgroep starters en alleenstaanden. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Voor fietsparkeren wordt gedacht aan een inpandige oplossing.

Verschillende aanwezigen geven aan dat ze in het verleden nooit gekend zijn in het geven van toestemming voor parkeren op het binnenterrein en in het plaatsen van de ventilatie. Zij geven aan hier last van te ondervinden.

Verschillende aanwezigen maken bezwaar tegen het eventueel plaatsen van een glasvezelunit in de tuin. Dit staat volgens hen niet los van de herbestemming van het pand.

### **3. Presentatie van het ontwerp**

Architect dhr. Harleman licht het ontwerp toe.

Het gebouw heeft allerlei Amsterdamse School-kenmerken, in het ontwerp worden alle toevoegingen verwijderd, het gebouw wordt teruggebracht tot de oorsprong.

De structuur van het gebouw leent zich goed voor verdeling in units, met aan de voorzijde gemeenschappelijke functies. Er zijn vijftig zelfstandige wooneenheden gepland van 30 m<sup>2</sup> voor de doelgroep jonge, werkende starters. De verkoopprijs van de units zal tussen de 100 en 150.000 euro liggen.

De units hebben aan de voorzijde veel lichtinval en de lichtstraat zal op de eerste etage weer zichtbaar worden gemaakt. De diepte van de oorspronkelijke kozijnen zal worden hersteld, de afmeting en vorm van de kozijnen blijft ongewijzigd.

De kopse kanten zijn deels dichtgemetseld, voor zover dit gedaan is wordt dat weer opengemaakt. Verder worden aan de kopse kanten geen toevoegingen gedaan.



Onder het gebouw zit een kelder van 3 meter hoog, deze bevindt zich voor een groot deel onder het verbindingsstuk.

Het gebouw is in totaal ongeveer 3.000 m<sup>2</sup>.

*Vragen en opmerkingen*

Vraag; waarom is er gekozen voor de doelgroep starters en een groot aantal kleine units in plaats van een kleiner aantal wat grotere units?

Mw. Schothans; deze doelgroep komt weinig aan bod in West, het is goed dat deze groep ook hier kan wonen. De wensen van de omwonenden kunnen worden meegenomen in het ontwerp.

Dhr. Harleman; het is mogelijk om units samen te voegen tot grotere eenheden, alleen dan worden de doelgroepen dus gemengd.

Vraag; is het wonen in de binnentuin mogelijk in verband met bereikbaarheid bij calamiteiten?

Antwoord; hierin zal worden voorzien.

Vraag; in hoeverre hebben de omwonenden invloed op wat er in het pand komt?

Mw. Schothans; het dagelijks bestuur van het stadsdeel maakt de uiteindelijke afweging en heeft in dit kader verzocht om de meningen te peilen.

Vraag; is er nagedacht over de cultuur die in zo'n complex ontstaat? Hoe zal dat gaan met 51 jonge kopers daar? Iedereen kan meegenieten van feestjes, ik krijg daar buikpijn van. Meerdere aanwezigen geven aan zich daar zorgen over te maken.

Andere opmerkingen;

- Het lijkt er op dat er om commerciële redenen zo veel mogelijk mensen in het complex worden gepropt. Het zou prettig zijn als er een menging is, de druk in de buurt is al heel groot. Hierop komen verschillende reacties, dit wordt niet door alle aanwezigen op die manier beleefd
- Er zijn in 020 weinig kangaroo-woningen voor gezinnen met ouderen. Dat zou hier ook heel mooi kunnen
- In het woningaanbod is gebrek aan doorstromingsmogelijkheden naar middenklasse woningen een groot probleem. Ook deze doelgroep kan niet doorstromen, dus bewoners blijven in het complex vast zitten

Mw. van Mourik Broekman; het is ons duidelijk dat er zorgen leven over de woonfunctie, de beoogde doelgroep en de hoeveelheid woningen.

#### **4. Uitleg over vergunningen en procedures**

Mw. Sitaram; de aanvraagprocedure voor een bouwvergunning is per 1 november gewijzigd. Sinds de verandering van de Wet in november 2014, kunnen soortgelijke in pandige gebruikswijzigingen met een kruimelprocedure afgedaan worden (*artikel 2.12, lid 1 onder a onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, lid 9 bijlage II Besluit omgevingsrecht. Een aanvraag om een*

*omgevingsvergunning die met vorenstaande procedure afgedaan kan worden is geen mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Wel kan met na afgifte omgevingsvergunning een bezwaar indien bij bevoegd gezag).*

Omdat dit in de praktijk niet altijd blijkt te werken is de conceptaanvraag in het leven geroepen. In het voortraject kan dan de buurt worden gehoord en het plan eventueel aangepast in overleg met de eigenaar, ontwikkelaar en buurtbewoners (er moet een overeenstemming zijn). Het stadsdeel toetst aan wet- en regelgeving, beleid, richtlijnen etc.

Na het indienen van de officiële aanvraag duurt de procedure van vergunningverlening twintig weken (8 weken wettelijke behandeltermijn, 6 weken eventuele verlenging om aanvullende gegevens en indien nodig dan nog eens 6 weken verlenging die de Awb mogelijk maakt, mits de eigenaar akkoord gaat met de verlenging van de behandeltermijn).

Cheops heeft zich een half jaar geleden gemeld voor de bouwaanvraag, de aanvraag is nog in concept. Het stadsdeel ziet dit als een gevoelige aanvraag en heeft daarom besloten om dit project als pilot in de buurt te sonderen. Deze bijeenkomst dient dan ook om de omwonenden te informeren over de toekomstplannen van het KNP gebouw en de inspraakmogelijkheden.

Er kan daarnaast altijd worden ingesproken bij de politiek.

Dhr. Eijkelenstam; het is van belang om snel in te spreken, op onderwerpen die niet geagendeerd zijn kan altijd worden ingesproken. Meer informatie over deze mogelijkheid is te vinden via:

<https://www.amsterdam.nl/gemeente/bestuurscommissies/bestuurscommissie/vergaderingen/> . U kunt ook mailen naar: [bestuurscommissie.sdw@amsterdam.nl](mailto:bestuurscommissie.sdw@amsterdam.nl)

Gezien de vraag naar woningen heeft een woonbestemming beleidsmatig de voorkeur van het stadsdeel.

Vraag; is dit nu een informatieavond of een inspraakavond?

Mw. van Mourik Broekman; dit is een informatieavond.

##### **5. Vragen en reacties**

Vraag; hoe zit het met de betrouwbaarheid van dhr. Beumer als partner van Cheops? Er is in 1996 een onderzoek naar hem ingesteld wegens handel met voorkennis in aandelen Bols-Wessanen.

Dhr. Beumer; deze zaak is nooit verder gekomen dan een onderzoek, ik heb tot 2002 op de beurs gewerkt en heb een solide reputatie. Ik werk met corporaties en ook met bedrijven als BAM. Cheops ziet dit object als een belegging maar heeft ook duidelijk een sociale doelstelling; het huisvesten van starters. Het object is 3.000 m2, slechts de helft wordt gebruikt voor woningen. Er is bijvoorbeeld plek om een gemeenschappelijke ruimte voor de buurt te creëren.

Vraagsteller stelt meerdere vragen over de voorkenniskwestie, mw. van Mourik Broekman verzoekt om hierover desgewenst na afloop van de bijeenkomst verder in gesprek te gaan.



Vraag; het plan is nu starterswoningen, in hoeverre is er nog ruimte om het plan aan te passen? Er zijn bijvoorbeeld kortgeleden een groot aantal starterswoningen opgeleverd in Bos en Lommer.

Mw. van Mourik Broekman; wij horen graag ideeën, die kunnen worden meegenomen naar het dagelijks bestuur.

Dhr. Struijk; er lijken verschillende meningen te leven over de mogelijke woonvormen, er lijkt ook bezwaar te zijn tegen zo'n beetje alles wat in het pand mogelijk is.

Vraag; de binnentuin is heel klein, zijn er in Amsterdam meer voorbeelden te vinden van dit soort bebouwing?

Mw. Sitaram; in de Rijtuigenhof is een vergelijkbare situatie.

Meerdere aanwezigen merken op dat de situatie daar heel anders is.

Vraag; wat voor dialoog wenst de ontwikkelaar?

Dhr. Struijk; ik ga aan de slag met wat ik vanavond gehoord heb, vóór het indienen van de aanvraag komt er eventueel nog een tweede informatieavond. Dit zal ook een openbare avond zijn.

Mw. van Mourik Broekman stelt voor om een klankbordgroep in te stellen. Dhr.

Struijk geeft aan hier voor open te staan; deze groep kan de rode draad naar voren brengen uit de meningen van de bewoners.

Een aantal aanwezigen toont belangstelling hiervoor, zij kunnen zich na afloop van de bijeenkomst melden bij mw. van Mourik Broekman.

Eén van de aanwezigen merkt op dat de klankbordgroep desgewenst ondersteund kan worden door het Wijksteunpunt Wonen.

Vraag; bij het bouwen van De Wending heb ik heel veel last gehad van scheuren en verzakkingen e.d. Hiernaar is nooit een nulmeting geweest, die moet er nu wel komen.

Mw. Sitaram; dit is een verantwoordelijkheid van de aanvrager.

Dhr. Struijk; ik zie hier geen noodzaak voor. Het gaat hier in feite om een cosmetische verbouwing, het pand wordt niet vergroot, er wordt niet geheid en er komen geen damwanden.

Vraag; hoe ziet de planning eruit?

Dhr. Struijk; het is de bedoeling om de planvorming af te ronden in 2016, in 2017 kan dan gestart worden met bouwen. Dit past in de planning van de KPN. De verwachte bouwtijd is 1 tot 1,5 jaar.

Na het verlenen van de vergunning is het altijd mogelijk om planschade aan te vragen, hiervoor staan de geëigende kanalen open.

Vraag; hoe ziet de procedure voor het wijzigen van de bestemming er uit?

Mw. Sitaram; gemeente Amsterdam stimuleert woningbouw, daarom is beleidsmatig positief gereageerd op dit initiatief.. De concept aanvraag is m.b.t. het hoofdgebruik (Wonen) verder beleidsmatig nog niet getoetst, omdat de ruimtelijke

onderbouwing nog niet af is. De aanvrager moet een ruimtelijke onderbouwing aanleveren waarin alle relevante ruimtelijke aspecten zijn onderzocht en onderbouwd, waaruit blijkt dat het projectplan geen nadelige uitwerking en/of zwaarwegende beperkingen heeft op een goede ruimtelijke ordening. Zodra de ruimtelijke onderbouwing af is en aangeleverd is bij het stadsdeel wordt deze uitgezet bij de verschillende relevante beleidsmedewerkers voor advies (dit moet nog plaats vinden).

Vraag; is het mogelijk dat het pand een bedrijfsbestemming houdt?

Mw. Sitaram; dat is mogelijk, maar die kan er heel anders uit gaan zien dan de huidige KPN-bestemming.

Vraag; wat gaat er met de kelder gebeuren?

Dhr. Struijk; dit is nog niet besloten, het zou een inpandige fietsenstalling kunnen worden. Er wordt niet gedacht aan een parkeergarage

Vraag; wordt overwogen om de binnentuin open te stellen voor begane grondbewoners?

Dhr. Struijk; dit is bespreekbaar. Hetzelfde geldt voor het gebruik van de multifunctionele ruimte

Vraag; hoe zit het met de druk op de buurt op het gebied van parkeren?

Dhr. Struijk; dit heeft veel te maken met de diversiteit van de bewoning. Parkeren moet op eigen terrein worden opgelost, maar zal daar in principe niet meer mogelijk zijn. Bewoners kunnen geen parkeervergunning aanvragen. Er wordt vooral gemikt op gedeeld autogebruik. Misschien zijn er mogelijkheden in de garage van De Wending, daar is nog plek.

Mw. van Mourik Broekman sluit de avond af; er komt een vervolgesprek met de klankbordgroep. Het conceptverslag wordt rondgemaild en zal daarna worden vastgesteld.