Gemeente Amsterdam West

Memo bouwplan GPS Filips van Almondestraat 15

Aan	leden van de stadsdeelcommissie West
Van	Melanie van der Horst
Betreft	Informatie bouwplan GPS Filips van Almondestraat 15 – DB besluit
Datum	30 maart 2021

Beste leden van de stadsdeelcommissie,

Met dit memo bied ik jullie nadere informatie over de herontwikkeling van de voormalige telefooncentrale van KPN door ontwikkelaar GPS aan de Filips van Almondestraat 15.

Bouwplan van GPS voor 20 vrijesectorwoningen
Het betreft een verbouwplan van het gebouw op het binnenterrein van de Filips van Almondestraat 15 in De Baarsjes. Deze telefooncentrale is door KPN verkocht aan Cheops. Cheops verkocht het gebouw door aan ontwikkelaar GPS, de huidige eigenaar en KPN is nu huurder van GPS in een klein gedeelte van het gebouw op het adres Filips van Almondestraat 13. Er is sprake van twee opeenvolgende ontwikkelingen. Op het adres nr. 13 bouwt KPN momenteel een kleine nieuwe compacte centrale met als doel deze medio 2022 in gebruik te nemen. Vervolgens wenst GPS in het overige vanaf 2022 leegkomende deel van het gebouw 20 vrijesectorkoopwoningen te realiseren nadat KPN klaar is met de verbouw van de nieuwe compacte centrale.

GPS heeft na een lang en uitvoerig proces van plannen maken en participatie in september 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Op basis van deze aanvraag verleent het Dagelijks Bestuur op 30 maart 2021 een omgevingsvergunning. Ik licht de hoofdpunten van onze afwegingen tot dit besluit graag aan jullie toe.

DB Besluit - afwegingen en motivatie
De afwegingen die het Dagelijks Bestuur heeft gemaakt zijn gebaseerd op verschillende onderdelen. Er is een grote vraag naar extra woningen in de stad Amsterdam. Het gebouw is gelegen op een relatief groot binnenterrein waarbij de afstanden van het gebouw naar de bestaande woningen in het omliggende bouwblok acceptabel zijn en niet veel afwijken dan gebruikelijk in Amsterdam.
Wij verwachten daarbij dat de toekomstwaarde van het monumentale gebouw dat nu achterstallig onderhoud kent bij wonen groter is dan bij het handhaven van de huidige bestemming voor kantoren en bedrijven.

Als de woningen niet ontwikkeld zouden worden zal bij de ontwikkelaar een motivatie ontbreken om grote investeringen doen in het gebouw en wordt het gebouw zoals het is in de markt gezet voor verhuur voor bv kantoren. Het is onze verwachting dat juist door het gebruik voor bv. kantoren er extra drukte in het binnenterrein kan ontstaan omdat in dat geval er circa maximaal 180 werknemers in het gebouw tegelijkertijd aanwezig kunnen zijn. Het verbouwen naar woningen biedt dan een beperktere

toename van drukte omdat het maximaal 20 vrijesectorwoningen betreft. Het stadsdeel heeft daarnaast een overeenkomst opgesteld met GPS om te waarborgen dat de woningen niet worden gesplitst of verkamerd en dat er geen verdere aanbouwen in de tuin worden geplaatst. Dat wordt ook in een akte vastgelegd voor de toekomstige eigenaar/bewoners.

Het Dagelijks Bestuur hecht er waarde aan dat met het nieuwe bouwplan ook het verwaarloosde binnenterrein een kwaliteitsimpuls zal krijgen wat ten goede kan komen aan de leefbaarheid. Wij zijn van oordeel dat GPS met zijn architect een kwalitatief architectonisch hoogstaand en duurzaam bouwplan heeft ontworpen dat recht doet aan het behoud en herstel van het monumentale gebouw. Daarnaast heeft GPS een fraaie binnentuin laten ontwerpen die voldoet aan duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente zoals waterretentie, bodemkwaliteit, toepassen van nieuw groen (i.p.v. de huidige verhardingen), een nieuwe tuinmuur rondom en verbetering van ecologische waarden.

Het participatieproces met omwonenden
Nadat GPS het gebouw had gekocht van Cheops zijn door GPS diverse bouwplannen onderzocht. Dit betrof zowel het gebruik voor kantoren/bedrijven als diverse bouwplanstudies naar woningbouwvarianten. De studies waren ook mede gebaseerd op het 40-40-20 woonbeleid. Naast bouwpannen volgens het 40-40-20 beleid onderzocht GPS ook andere mengvormen voor doelgroepen en aantallen woningen. GPS heeft in de periode van 2017-2019 onder regie van het stadsdeel deze bouwplanstudies (varianten) gepresenteerd en besproken met de klankbordgroep en het stadsdeel.

Bij de eerste gesprekken met de buurt in 2015 werd een bouwplan gepresenteerd door de vorige eigenaar Cheops met 53 woningen voor starters en studenten. Dat vond de buurt geen goed plan met te veel woningen en ook niet de gewenste doelgroep. In 2015 vormde zich uit de actieve bewoners een klankbordgroep die namens de buurt met het stadsdeel en de ontwikkelaar sprak. Deze klankbordgroep had aanvankelijk 7 á 8 personen, er bleef later een kern over van 5 en daarna 4 personen tijdens de gesprekken met GPS en het stadsdeel. In 2019 sprak deze klankbordgroep zich in meerderheid uit voor een woningbouwplan met maximaal 20 grotere vrijesectorkoopwoningen. Dit was vooral ingegeven door de verwachting dat 20 vrijesectorkoopwoningen tot de minste dynamiek of overlast in het binnenterrein zou leiden.

Het stadsdeel en GPS hebben tijdens de gesprekken met omwonenden uitgelegd dat het gebruik van het gebouw hoe dan ook veranderd omdat KPN verhuist naar een veel kleinere ruimte (van 3.000 m2 naar 150 m2) en het gebouw een andere invulling dient te krijgen. Het is in dit proces met omwonenden steeds een belangrijke afweging geweest wat de beste optie kan zijn voor het andere gebruik: verhuur voor kantoren of bedrijven met mogelijk veel werknemers of een in omvang beperkt woningbouwprogramma met naar onze verwachting de minste mogelijke drukte in het binnenterrein. De bouwplannen volgens het 40-40-20 beleid en voor andere mengvormen van doelgroepen omvatten allemaal meer woningen dan 20 vrijesectorkoopwoningen, waaronder een variant met 42 woningen dat op zich geheel voldeed aan het 40-40-20 beleid. De klankbordgroep was van oordeel dat een bouwplan met 42 woningen te veel dynamiek en drukte zou veroorzaken en stemde uiteindelijk voor een bouwplan met maximaal 20 grotere woningen. Het Dagelijks Bestuur was ook van oordeel dat een bouwplan met 42 woningen te veel zou zijn.

Op de laatste avond in september 2019 waarvoor alle omwonenden van het bouwblok uitgenodigd waren, sprak desondanks een groot deel van de aanwezigen hun zorgen uit over het voorgestelde 20-woningenplan. Ik was bij die avond aanwezig en ik heb mij een goede indruk kunnen vormen van de zorgen van de aanwezigen. Deze bewoners maakten zich zoals bovengenoemd vooral zorgen om een

mogelijke toenemende drukte in het binnenterrein. Het Dagelijks Bestuur komt tot de eindafweging dat met een bouwplan van maximaal 20 woningen het beste tegemoet wordt gekomen aan de zorgen over overlast en een goede invulling van het gebouw en het binnenterrein.

Tot slot
Ik realiseer mij dat dit besluit bij omwonenden tot zorgen kan leiden. Ik zend op 31 maart 2021 een bewonersbrief aan de omwonenden waarin ik de afwegingen van ons besluit nog eens nader heb toegelicht, die zijn gelijkluidend met de inhoud van dit memo. Ik zal jullie op de hoogte houden hoe het verder gaat met dit besluit en eventuele bezwaren die omwonenden maken.

Namens het dagelijks bestuur van stadsdeel West,



Melanie van der Horst
Portefeuillehouder Stedelijke ontwikkeling