Afwegingskader transformatie gebouw Filips van Almondestraat 15 - West

1 Inleiding

In 2018 is onderzoek gedaan naar de meest geschikte programmatische invulling voor het gebouw om het verzoek van eigenaar/ontwikkelaar GPS om een woningbouwplan te realiseren te kunnen beantwoorden. Het stadsdeel onderzocht op basis van juridische en planologische criteria en op basis van staand beleid of er aanleiding is de geldende bestemming Gemengd-5 los te laten voor een woonprogramma. Gezien de bijzondere locatie van het monumentale gebouw op een binnenterrein van een gesloten bouwblok met rondom woningen is zorgvuldig onderzoek nodig en is maatwerk vereist. In dit afwegingskader wordt inzichtelijk gemaakt welke functies en mogelijkheden zijn onderzocht en hoe deze zijn gewogen. Het afwegingskader besluit met een eindconclusie voor de staf Melanie.

Variantenstudies voor woningbouw

GPS wil bij voorkeur een wonenplan realiseren op basis van medewerking van het stadsdeel om via een Wabo-afwijkingsprocedure een omgevingsvergunning te verkrijgen. GPS heeft het gebouw in 2017 gekocht met het doel een bouwplan te ontwikkelen met woningen, na beëindiging van het huidige gebruik door huurder KPN. GPS heeft in 2018 drie keer een variantenstudie laten doen door hun architect voor woningbouw voor de doelgroepen sociaal, middensegment en dure huur en als achtervanger een studie naar het behoud als bedrijf.
Na een variantenstudie van april 2018 (1) werd deze na opmerkingen van Melanie en Fenna aangepast in een nieuwe variantenstudie van juni 2018 (2). Deze 2e versie is in september met de klankbordgroep van de belanghebbende bewoners besproken. De uitkomst van deze bijeenkomst leverde op dat de bewoners liever geen nieuwe woningen in het gebouw op het binnenterrein zien en een voorkeur hebben voor het behoud van het huidige gebruik door de KPN. Men ziet liever geen verandering. Vooralsnog gaf de klankbordgroep aan dat zij wel een bouwplan met maximaal 20 grotere woningen zouden kunnen accepteren. De vrees voor overlast van nieuwe bewoners of een ander gebruik door bijvoorbeeld een productiebedrijf is een sterk motief van deze zittende bewoners. Naar aanleiding hiervan heeft GPS in november 2018 ook een variantenstudie (3) uitgewerkt voor circa 18 grotere woningen.

Verplaatsing KPN centrale

Vast uitgangspunt voor GPS en huurder KPN is dat de bestaande centrale wordt ontmanteld en dat KPN een nieuwe, veel kleinere, compacte ruimte afneemt aan de Filips van Almondestraat 13. Dit adres ligt direct naast de hoofdingang op nr. 15 van het gebouw op het binnenterrein. Voor een (ver)bouwplan voor deze nieuwe centrale wordt in 2019 een aparte omgevingsvergunning aangevraagd. Een memo van 16 november 2018 aan Melanie bevatte een nadere toelichting over nut en noodzaak volgens GPS en KPN van de verplaatsing. Op 22 november 2018 is met Melanie gesproken over de wens van GPS en KPN voor deze inpandige verplaatsing. De uitkomst van het overleg met Melanie was dat zij eerst wil weten wat de reactie van de bewoners is op dit voorstel.

Op 14 januari 2019 is een overleg gevoerd met GPS, KPN en de klankbordgroep over deze verplaatsing en het verbouwplan van KPN. KPN presenteerde 2 varianten voor de nieuwe centrale met een nieuw te bouwen uitbouw in de tuin. KPN en GPS hebben contact met de direct omwonenden rondom het adres Filips van Almondestraat 13. Een verslag van deze avond is opgesteld en aan de klankbordgroep voorgelegd. De algemene reactie was dat de klankbordgroep geen bezwaren heeft tegen deze verbouwing; zij zijn vooral geïnteresseerd in de bouwplannen voor het hoofdgebouw. Op deze avond is door GPS en de architect ook een

woonvariant met circa 18 grotere woningen gepresenteerd. Deze woonvariant vindt de meeste bijval van de klankbordgroep voor wat betreft een woningplan. Zie verder voor deze woonvariant de afwegingen vanaf bladzijde 6 en voor deze variant Bijlage 1c, bladzijde 11.

2 Afwegingskader programma op basis van planologische aspecten

Naast de afwegingen en diverse beleidsadviezen die binnen het stadsdeel zijn gemaakt en opgehaald en die eerder in 2018 met Melanie en bewoners zijn besproken heeft het stadsdeel ook stedelijke adviezen ingewonnen over de mogelijke functies in het gebouw. Het stedelijk platform daartoe is het zogenoemde PeP-talk overleg (Programma en Projecten). In dit overleg zijn de relevante diensten en rve's vertegenwoordigd voor advisering op transformatieprojecten: Stedenbouw en M&A (R&D), EZ, Wonen, OJZ (o.a. voor Beschermd Wonen), G&O en de Stadsloodsen. In twee sessies is het gebouw en zijn omgeving uitvoerig geanalyseerd en bediscussieerd en is er in de volle breedte gekeken welke functies er mogelijk of gewenst zijn.

Geldende bestemming

In het in 2018 vastgestelde bestemmingplan De Baarsjes geldt voor de Filips van Almondestraat 15 de bestemming Gemengd-5, zie bijlage 4. In deze bestemming zijn de volgende functies mogelijk: Bedrijven in de categorieën I, II en III van de Staat van Inrichtingen; Kantoren; Maatschappelijke Dienstverlening inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca; Galerieën.

In het bestemmingsplan worden bedrijven van categorie III toegestaan. Categorie III bedrijven worden doorgaans toegestaan in gebouwen die bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies. De huidige functie telefooncentrale van meer dan 300 m2 valt ook onder milieucategorie III. Gezien het gangbaar is dat bestemmingsplannen conserverend worden vastgesteld en er ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan hier nog geen vastgesteld en vergund bouwplan was, is de bestaande milieucategorie III gehandhaafd. In theorie kunnen er dus ook andere categorie III bedrijven dan de telefooncentrale rechtstreeks toegelaten worden in het gebouw. Bij de bedrijfsvoering van die bedrijven zal rekening moeten worden gehouden met omliggende woningen.

De planologische vraag in hoeverre het wel of niet wenselijk is om bovengenoemde toegestane functies los te laten ten behoeve van een woonfunctie is een belangrijk principe geweest in het onderzoek voor dit afwegingskader.

Omgevingsaspecten

Er is een hoge mate van functiemenging en een hoge concentratie van niet-woonfuncties in de directe omgeving, zie bijlage 5 functiekaartje. Het is wenselijk om deze functiemenging te borgen, omdat het de Baarsjes kenmerkt. De ov-bereikbaarheid, fiets- en autobereikbaarheid is over het algemeen goed voor deze locatie. Omdat het gebouw niet zichtbaar is vanuit de omgeving is het niet geschikt voor functies die hechten aan zichtbaarheid (winkels en publieksgerichte functies). Functies waarvoor zichtbaarheid belangrijk is zijn dan ook niet zijn toegestaan in het bestemmingsplan.

Afweging in functies

Onderstaand is per niet-wonen functie een analyse gemaakt van de voordelen en nadelen voor behoud van de geldende bestemming Gemengd 5. Daarna volgt een analyse voor de bestemming wonen. Deze afweging is gebaseerd op verschillende beleidskaders; trendrapport, gebiedsagenda, kantorenstrategie, beleid bedrijven, Structuurvisie, Coalitieakkoord en de stedelijke adviezen vanuit PeP-talk.

Behoud van de huidige bestemming Gemengd 5 Bijlage 6

Bedrijf

In het bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan met max. 300 m2 bvo per vestiging. In de bestaande situatie is het bestaande gebruik als één bedrijf door KPN toegelaten via een overgangsrecht omdat dit bedrijf er al zat voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voordelen:
- Bedrijven worden rechtstreeks toegestaan in het bestemmingsplan.
- In West geldt het beleid "behoud van kleinschalige bedrijvigheid", aansluitend aan nieuw stedelijk beleid over behoud van bedrijvigheid.
- Uit de gebiedsanalyses blijkt steeds meer vraag naar locaties voor bedrijven/kantoren in Centrum en West.
- Het Coalitieakkoord van B&W benoemt het behoud van lokale economie.
- Een combinatie van bedrijven en wonen wordt vanuit de stedelijke adviezen via PeP-talk als een mogelijkheid voorgesteld.
- De kans is niet zo groot dat het gebouw structureel in de avond en weekenden gebruikt zal worden wat de leefbaarheid op deze tijden ten goede komt.

Nadelen:
- Leefbaarheid: er kan sprake zijn van hinder vanwege de toegelaten milieucategorie III. Een nieuw bedrijf dat zich hier vestigt dient maatregelen te nemen om overlast te beperken voor de zittende bewoners.
- Het gebouw kent achterstallig onderhoud. Bij een voortzetting van de bestemming Gemengd 5 is er minder aanleiding voor de eigenaar het gebouw geheel op te knappen (zoals bij transformatie naar woningen). De intrinsieke monumentaliteit komt dan mogelijk niet geheel tot zijn recht.
- Gezien de oppervlakte van het gebouw van circa 3.000 m2 bvo is met een gemiddelde van 1 werkplek per 15 m2 de kans aanwezig dat er 180-200 arbeidsplekken komen in het gebouw. Dit kan een forse belasting van het leefklimaat op het binnenterrein inhouden.
- Er is geen woningproductie, het gebruik als bedrijf sluit niet aan op de algemene vraag om woonontwikkeling en de eerder aangegeven bestuurlijke lijn in 2015 dat een wonenplan mits goed onderbouwd tot de mogelijkheden kan behoren.

Kantoren

Kantoren worden rechtstreeks toegestaan in het bestemmingsplan met max. 500 m2 bvo per vestiging.

Voordelen:
- De gemeentelijke Kantorenstrategie zet in op behoud van kantoorruimtes in de stad.
- Uit gebiedsanalyses ontstaat de laatste tijd meer vraag naar locaties voor kantoren in Centrum en West.
- Het Coalitieakkoord van B&W benoemt het behoud van lokale economie.

- De kans is niet zo groot dat het gebouw structureel in de avond en weekenden gebruikt zal worden wat de leefbaarheid op deze tijden ten goede komt.
- Er mag worden verwacht dat er minder overlast zal zijn dan bij (hindergevende) bedrijven.
- Via de stedelijke beleidsadviezen uit het PeP-talk worden kantoren als kansrijk gezien.
- Via de stedelijke beleidsadviezen uit het PeP-talk is aangegeven dat verhuur in meerdere kantoorunits al dan niet in combinatie met maatschappelijke dienstverlening en/of bedrijven denkbaar is.
- Kleinere kantoorondernemers zijn op zoek naar hoogstedelijke locaties in plaats van vestiging in monofunctionele kantoorgebieden, waarbij hier (commerciële) voorzieningen en levendigheid direct binnen loopafstand zijn. Er is behoefte aan gebouwen voor ondernemers die kantoorruimte met elkaar delen (*likeminded*, Wework-achtige of A-lab achtige concepten).

Nadelen:
- Het gebouw kent achterstallig onderhoud. Bij een voortzetting van de bestemming Gemengd 5 is er minder aanleiding voor de eigenaar het gebouw geheel op te knappen (zoals bij transformatie naar woningen). De intrinsieke monumentaliteit komt dan mogelijk niet geheel tot zijn recht.
- Gezien de oppervlakte van het gebouw van circa 3.000 m2 bvo is met een gemiddelde van 1 werkplek per 15 m2 de kans aanwezig dat er 180-200 arbeidsplekken zijn in het gebouw. Dit kan een forse belasting van het leefklimaat op het binnenterrein inhouden.
- Er is geen woningproductie, het gebruik als bedrijf sluit niet aan op de algemene vraag om woonontwikkeling en de eerder aangegeven bestuurlijke lijn in 2015 dat een wonenplan mits goed onderbouwd tot de mogelijkheden kan behoren.

Maatschappelijke dienstverlening
In het bestemmingsplan rechtsreeks toegestaan met een maximum van 1.000 m2 bvo per vestiging. Ook bij maatschappelijk gebruik is daarmee verhuur aan meerdere partijen nodig.

Definitie uit bestemmingsplan Artikel 1.46 Maatschappelijke dienstverlening:
Overheids-, sociale, culturele-, medische, onderwijs-, sport- (niet zijnde sportschool / fitness), religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, waaronder mede begrepen kinderopvangvoorzieningen, met inbegrip van bijbehorende ondergeschikte horeca.

Het gebruik van het gebouw en zijn locatie is planologisch goed voorstelbaar voor deze functies, waarbinnen ook de functie galerieën valt. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen commercieel en niet-commercieel. Uit een quick scan uit de *Uitvoeringsagenda Maatschappelijke voorzieningen West* volgt geen duidelijke behoefte aan deze functies voor De Baarsjes, maar dan gaat het uitsluitend om niet-commerciële voorzieningen. Door het team Maatschappelijke voorzieningen is aangehaald dat er algemene vraag is naar deze maatschappelijke voorzieningen in de stad.
Daarnaast is er ook een voortdurende vraag naar broedplaatsen in de gehele stad.

Vanuit de stedelijke beleidsadviezen via het PeP-talk worden alternatieve vormen van wonen, bijvoorbeeld Bescherm Wonen, of combinaties van wonen en maatschappelijke voorzieningen als een interessant concept gezien:
- Zorgwoningen, al dan niet een combinatie van zelfstandig en onzelfstandig.
- Hospice, palliatieven zorg (vanuit Mipsa).
- Ouderenhuisvesting, er is een groot tekort in West.

- Huisvesting van kwetsbare doelgroepen, bijvoorbeeld Beschermd Wonen via een instelling als HVO-Querido.

Deze mogelijkheden zijn onderzocht en besproken met de rve Wonen. Duidelijk is dat er risico's aan verbonden zijn die een impact kunnen hebben op het woon-/leefklimaat van omwonenden.

Transformatie naar een nieuwe bestemming Wonen
Voordelen:

- Woningontwikkeling sluit aan op het geldende als het aankomend beleid (Structuurvisie, Wonenplan) en het Coalitieakkoord dat een woningproductie van 7.500 woningen per jaar voorstaat.
- De klankbordgroep heeft op 13 september 2018 en op 14 januari 2019 aangegeven dat zij zich niet tegen een woningontwikkeling zijn met max. 20 grotere woningen.
- Goed beheer van woningen is van essentieel belang.
- Een wonenplan en het gebruik van de binnentuin zal beter voldoen aan duurzaamheiddoelstellingen.

Nadelen:

- De ontwikkeling van woningen zal een effect hebben op het woon- en leefklimaat voor de huidige omwonenden.
- In West geldt het beleid "behoud van kleinschalige bedrijfsruimte."
- De stedelijke beleidsadviezen via het PeP-talk geven een voorkeur aan voor het behoud van niet-woonfuncties in West.

<u>Conclusies vanuit planologische aspecten</u>
Uit de adviezen van het stadsdeel en het PeP-talk komt als algemeen beeld naar voren dat er grote behoefte is aan het behoud van niet-wonen functies in dit deel van de stad, zie voor een spreiding de Functiekaart in de bijlage 5. Bestaande gebouwen met deze niet-wonen functies zijn de laatste jaren om diverse redenen in snel tempo afgenomen in het bedieningsgebied Centrum en West. Deze zijn veelal verkocht aan ontwikkelaars die woningbouwplannen ontwikkelden in voormalige scholen, bedrijfspanden, kantoorgebouwen. We zien uit onderzoek, ook van makelaars (bv CBRE), dat de huidige voorraad onder de gewenste frictieleegstand van 5 % is gedaald. Er is dus in het algemeen behoefte deze niet-woongebouwen in het stadsdeel in voorraad te houden.

Zowel vanuit het stadsdeel (EZ en planologie) als bij de stedelijke adviseurs via het PeP-talk worden argumenten geleverd dat het gebruik van dit gebouw een doel kan dienen door het behoud en gebruik van de bestaande Gemend 5 bestemming voor bedrijven, kantoren, of maatschappelijke dienstverlening, te continueren. Daarbij is ook advies gegeven te onderzoeken of een combinatie van deze functies met gedeeltelijk wonen mogelijk is, denk daarbij aan bijvoorbeeld een bedrijf op de begane grond en woningen op de verdieping. Daarnaast is volgens PeP-talk (rve OJZ) een programma met zorgwoningen (Beschermd Wonen) mogelijk, dat bijvoorbeeld in beheer komen van een instantie als HVO-Querido. Door de rve Wonen is een meer algemeen advies gegeven met een voorkeur voor zorgwoningen of ouderenwoningen.

Tot zo ver de planologische afwegingen.

3 Transformatie naar een nieuwe bestemming Wonen

Na de planologische afwegingen en adviezen volgt hier een nadere afweging van de voordelen en nadelen van een transformatie naar de bestemming wonen.

Algemene voordelen:

- Het monumentale gebouw kent flink achterstallig onderhoud. De gevels en het dak zijn in de loop van jaren steeds verder verwaarloosd en er zijn diverse technische installaties zichtbaar aangebracht t.b.v. het bedrijf KPN. Dit maakt dat het gebouw een armzalige uitstraling heeft. Bij het realiseren van een woningbouwplan wordt het geheel complex opgeknapt en komt de intrinsieke gave architectuur terug tevoorschijn. GPS en zijn architect laten in voorliggende ontwerpen een hoogwaardig woningbouwplan zien met hoge ambities ter verbetering van het monument. Op het dak, dat zichtbaar is vanaf de eerste verdiepingen van alle omliggende woningen, wordt de dichtgemaakte lichtstraat in de nok opnieuw opengemaakt, de ventilatiekasten en andere technische installaties aan de gevels worden verwijderd, er komen nieuwe toegangen vanuit de woningen naar de gemeenschappelijke tuin en er worden nieuwe puien aangebracht. De architectonische kwaliteit van het gebouw en de uitstraling naar de directe woonomgeving verbetert hiermee sterk.
- Het bouwblok is in de jaren `20-`30 van de vorige eeuw bewust ruimer opgezet dan andere bouwblokken in de directe omgeving, juist om een gebouw op het binnenterrein met een passende maatvoering mogelijk te kunnen maken, wat ook heeft plaatsgevonden met de bouw van de KPN centrale in de jaren `30. De schaal en omvang van het bestaande gebouw past daarom goed binnen het bouwblok. De gevel-tot-gevel afstand van het gebouw binnen in het bouwblok is zelfs groter is dan die tussen de bestaande straatprofielen. Zie in dit verband als referentie de Spaarndammerschool-locatie in Westerpark in bijlage 10, waar op vergelijkbare afstanden tot bestaande achtergevels nieuwe woningen worden gerealiseerd, die zelfs een hogere bouwhoogte kennen (4 bouwlagen tegenover hier 2). De vraag doet zich voor of dit voorbeeld bruikbaar is als referentie en motivatie voor het realiseren van woningen hier omdat het stadsdeel bij de Spaarndammerschool ook een omgevingsvergunning verleende.
- Ten opzichte van het behoud van de bestaande functie Gemengd 5 kan bij een transformatie naar wonen meer invloed worden uitgeoefend op de kwalitatieve uitstraling en invulling van het gebouw (stedenbouwkundig advies, de CRK, verbetering architectuur en monument).
- In samenhang met een woningtransformatie wordt een geheel nieuwe groene inrichting van het binnenterrein gerealiseerd die tegemoet komt aan duurzaamheiddoelstellingen van de gemeente zoals meer kwalitatief groen en een rainproof-tuin, zie bijlage 8 en 9.
- De combinatie van wonen en het inpandig verplaatsen van de KPN centrale biedt een optimaal ruimtegebruik voor het bestaande gebouw, het wordt geheel benut en er is geen risico op lege of onverhuurbare ruimten.
- Zorgwoningen of het gebruik voor Beschermd Wonen via bv HVO-Querido kunnen alleen in de sociale sector worden gerealiseerd. Dit resulteert in een relatief groot aantal woningen omdat deze niet groter zullen worden dan circa 40 m2. Volgens de klankbordgroep is dat onwenselijk, zij wensen maximaal 20 woningen. Er kunnen vraagtekens worden gezet of het wenselijk is het gebouw te gebruiken voor een dergelijke doelgroep op een gevoelig binnenterrein dat grenst aan slaapkamer s van

bestaande woningen. Het lijkt eerder wenselijk een dergelijke doelgroep in een normale stedelijke woonstraat aan een openbare ruimte te huisvesten.
- Woningen zijn eventueel voor een doelgroep als senioren aan te wijzen, het ontbreekt de gemeente echter nog aan voldoende instrumentarium dit goed vast te leggen of af te dwingen; er is geen doelgroepenverordening vastgesteld.
- Studentenwoningen of starterswoningen zijn ongewenst.
- Voor alle woonvarianten geldt dat deze, in welke combinatie dan ook met een woonprogramma-verdeling van sociaal, middensegment en vrije sectorhuur of koop, bij een eindbelegger via een overeenkomst kunnen worden ondergebracht en door een VVE worden beheerd. Dit garandeert een goed beheer en voorkomt ondersplitsing. GPS stelt voor in een notariële acte vast te leggen dat ondersplitsing of verdere uitbouwen in de binnentuin wordt verboden, inclusief een kettingbeding. Door GPS wordt geen programma nagestreefd met huur- en koop door elkaar omdat het niet wenselijk is dat verschillende doelgroepen via dezelfde voordeur toegang hebben, in één complex dezelfde gemeenschappelijke buitenruimten gebruiken. Een dergelijk gemengde constructie is ook voor een eindbelegger minder interessant.
- Het gebruik voor woningen voorkomt leegstand.

<u>Algemene nadelen:</u>
- Er wordt geen niet-wonenfunctie volgens de bestemming Gemengd 5 gerealiseerd.
- De klankbordgroep heeft op 13 september 2018 aangegeven dat zij een wonenplan met maximaal 20 woningen wat hen betreft het hoogst haalbare is. Dit is op 14 januari 2019 nog eens bevestigd.
- De ontwikkeling van woningen zal een effect hebben op het woon- en leefklimaat van de huidige omwonenden. De vraag of dit een sterker en nadeliger effect heeft bij wonen dan het gebruik als bedrijf met een hindergevend gebruik of een kantoor met grote aantallen werknemers is feitelijk niet helemaal goed te beantwoorden. Veel hangt van hoe woningen beheerd worden, of er goede afspraken en statuten binnen een op te richten VVE worden gemaakt en of men daar naar handelt. Bij normaal gebruik mag worden verwacht dat er, net bij de reeds bestaande woningen in het omliggende bouwblok waar ook bewoners in de tuin of op het balkon zitten, goed nabuurschap is en men rekening met elkaar houdt.
- Bij een variant met patiowoningen is er een zeker verlies van groenoppervlak in het binnenterrein. Dit wordt gecompenseerd door het verder vergroenen van het bestaande binnenterrein in de hoge nieuwe kwaliteit groen en vergroening van het dak en ommuring van de tuin. Hierbij geldt ook de kanttekening dat als er geen planontwikkeling voor wonen is dat de binnentuin stenig blijft; er is dan geen aanleiding of prikkel voor de ontwikkelaar te vergroenen. Bij 20 grotere woningen speelt dit vraagstuk niet en deze patiovariant is op dit moment in het proces feitelijk niet meer ter zake doende.

De redenen om af te wijken van 40-40-20 regels zijn volgens het loket G&O legitiem. Echter, in het gebied Oud-West/De Baarsjes is het aandeel corporatiewoningen < 35% en het aandeel middelduur < 10%. Om in dit gebied 100% vrije sector toe te voegen, ligt politiek gevoelig. Bij (politiek) gevoelige/lastige projecten, overlegt de directeur G&O - voordat hij een besluit neemt - middels de Staf Bouwen met wethouder Ivens. De portefeuillehouder van het stadsdeel schuift aan bij deze bespreking.

<u>Zie voor een nadere analyse per woonvariant de bijlagen 1a t/m 1c.</u>

4 Nadere afwegingen

De uitkomsten van de bovenstaande adviezen en analyses leveren een divers beeld dat niet direct tot een sterke voorkeur voor de ene of andere functie leidt. Enerzijds bieden de adviezen argumenten en een inzicht in de wenselijkheid om beleidsdoelstellingen van de gemeente mogelijk te maken door de bestaande bestemming Gemengd 5 te handhaven. Anderzijds biedt een woonprogramma geredeneerd vanuit woonbeleid, gezien de hoge kwaliteit van het ontwerp en het samenhangende programma met het gebruik van het binnenterrein, en de reacties vanuit het maatschappelijk overleg tot dusver, een kansrijk zicht op een transformatie naar woningen.

Opgemerkt wordt dat het ontwerpbestemmingsplan De Baarsjes in 2017 onder tijdsdruk werd geactualiseerd en daarna ter visie heeft gelegen en er slechts een globale inventarisatie is gedaan naar de bestaande functies. Er is geen uitputtend onderzoek gedaan of voor gebouwen en bestaande bestemmingen zoals de onderhavige een nadere actualisatie wenselijk zou kunnen zijn. Het bestemmingsplan is uiteindelijk met urgentie ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd in verband met het verstrijken van de verplichte 10-jaarlijkse actualisatie van bestemmingsplannen uit de WRO. Daarmee komt de vraag naar voren of de planologische aanname dat het stadsdeel niet de wenselijkheidtoets van de al toegestane functie Gemengd 5 met de hoofdbestemming uit het bestemmingsplan zou hoeven te maken stand kan houden. Die toets, volgens de discussies en diverse inzichten die naar voren zijn gebracht, is voor dit afwegingskader zeer gewenst gebleken.

Opgemerkt wordt verder dat de planologische adviezen voor wat betreft de onderdelen zorgwoningen, of een ander programma in de sociale sector op basis van doelgroepenbeleid, of een gemengd gebruik van wonen en niet-wonen, of voor maatschappelijke functies, niét in gaan op de vraag of een dergelijk programma financieel-economisch haalbaar is voor GPS, of dat een dergelijk programma goed te beheren zou zijn. Bij een integrale afweging voor dit kader hoort deze vraag wel meegewogen te worden.
Zorgwoningen hebben daarnaast vaak een relatief groter woonoppervlak nodig, of kostbare aanpassingen zoals een lift, en kunnen meestal alleen door een maatschappelijke partij al dan niet met subsidie worden ontwikkeld. Zij zijn moeilijk kostendekkend of commercieel te exploiteren door een particuliere eigenaar.
Dit geldt eveneens voor broedplaatsen die meestal slechts tegen zeer lage huurprijzen kunnen worden geëxploiteerd. Ook dit programma is moeilijk voor te stellen in een pand van een particuliere eigenaar. Gezien de kwetsbaarheid van het gebouw op een binnenterrein is het advies geen potentieel kwetsbare doelgroep te huisvesten zoals Beschermd Wonen.

De planologische adviezen gaan niet in op de slechte autobereikbaarheid van het gebouw. Voor een productiebedrijf is het van essentieel belang dat er goede laad- en losmogelijkheden zijn en voorzieningen voor dagelijkse aan- en afvoer van goederen. Dat lijkt in de Filips van Almondestraat onmogelijk te realiseren. Toegang tot het binnenterrein met auto's of bestelbusjes is beslist ongewenst. Vrachtverkeer is al helemaal niet denkbaar in een woonstraat. Er zijn ter plaatse voor een productiebedrijf geen andere mogelijkheden tot parkeren of transport van goederen. Daarmee is in de praktijk een vestiging van een productiebedrijf voor deze in het bestemmingsplan of planologisch toegelaten functie niet haalbaar. Vergelijk het succesvolle bedrijvenhuis Da Vinci aan de Haarlemmerweg dat wel goed ontsloten is en goede mogelijkheden kent voor laden en lossen en transport van goederen. Bedrijven hebben daarnaast ook een commerciële behoefte zich via reclame-uitingen te kunnen afficheren (herkenbaarheid). Dat is niet mogelijk op het binnenterrein.

Een gebruik als kantoor lijkt op basis van de bestaande bestemming Gemengd 5 het meest kansrijk omdat hiermee naar verwachting geen overlast zal volgen vanwege productiehinder of laden en lossen, mogelijk is er wel overlast vanwege een relatief groot aantal werknemers. De slechte autobereikbaarheid speelt dan geen rol, men kan met het openbaar vervoer of fiets komen. Er wordt door de ontwikkelaar echter een nadrukkelijke zorg uitgesproken vanwege een risico van langdurige (gedeeltelijke) leegstand. Gezien de niet-zichtbaarheid van het gebouw lijkt dat een reëel signaal, ook al laat de huidige economie en vraag om kantoorruimten zien dat er behoefte is aan deze gebouwen in de stad en West. Of dat binnen een langjarig perspectief geplaatst ook het geval is, lijkt twijfelachtig. Een onzichtbaar gebouw op een binnenterrein lijkt uitermate kwetsbaar voor conjuncturele schommelingen in de verhuurmarkt. Als hier voor gesteld komt een gebruik als kantoor de kwaliteit van het gebouw en binnentuin minder ten goede dan een transformatie naar een woongebouw.

Gemengd gebruik

Ondanks diverse adviezen en voorstellen om het gebouw voor verschillende functies te gebruiken zoals wonen en bedrijven is dat in de praktijk lastig te realiseren gezien de aard en ligging van het gebouw op het binnenterrein en gezien de beperkingen door de bestaande structuur en indeling van het monumentale gebouw. Het is niet mogelijk om gescheiden toegangen te maken voor bv een bedrijf op de begane grond en woningen daarboven. De smalle toegang aan de zijde van de Filips van Almondestraat 15 laat dat niet toe. Een gezamenlijk gebruik door bedrijven en wonen op dezelfde ontsluiting is beslist onwenselijk. Daarnaast is een rechtstreeks gebruik van de binnentuin voor bewoners lastiger te organiseren als zij op de verdieping wonen. Andersom, wonen op de begane grond en bedrijven daarboven, is vanwege hinder door de bedrijven of kantoren voor de woningen niet wenselijk en ook lastig in overeenstemming te brengen met eisen uit bouw- en regelgeving. Kostbare bouwkundige voorzieningen lijken dan nodig met een suboptimaal resultaat.

Een voorgestelde mengvorm van bv kantoren en maatschappelijk gebruik lijkt om redenen zoals hierboven aangegeven markttechnisch uitermate kwetsbaar en roept ook beheersvragen op. Een gemengd gebruik met welk programma dan ook lijkt in het algemeen een risicovolle ontwikkeling en het is zeer de vraag of dit monumentale gebouw op een binnenterrein daar voor geschikt is.

GPS geeft daarnaast aan dat een gemengd gebruik of een geheel gebruik voor een doelgroep voor bijvoorbeeld zorgwoningen in de sociale sector wat hen betreft niet haalbaar en niet wenselijk is. Zij wensen ook geen bouwplan te ontwikkelen voor maatschappelijke functies.

5 Conclusie

Het meewerken aan een transformatie naar woningen heeft een voorkeur boven het behoud van de bestemming Gemengd 5. Een transformatie naar een woongebouw met een programma van bv 18 grotere woningen volgens het laatst op 14 januari 2019 aan de klankbordgroep gepresenteerde schetsontwerp lijkt op dit moment het meest kansrijk en voorkomt een risico op (gedeeltelijke) leegstand op de langere duur. Een dergelijk woonprogramma wordt door de klankbordgroep niet afgewezen en levert een haalbare businesscase op voor de ontwikkelaar. Beheerafspraken moeten nader worden vastgelegd. Daarbij ook het advies om een bericht af te geven aan KPN dat zij een aanvraag om omgevingsvergunning voor de te verplaatsen inpandige centrale kunnen indienen.

Voorgesteld wordt dit te bespreken op de staf van Melanie op 4 februari 2019.

Bijlagen

De bijlagen onder 1a t/m 1c bevatten een nadere analyse van de woonvarianten die door GPS en hun architect zijn uitgewerkt met een weging van voordelen en nadelen per variant.

Bijlage 1a

Variant C1 uit de variantenstudie van 11 juni 2018 van architectenbureau Allard Architecture met 42 huurwoningen, met een uitbouw aan het monumentale gebouw voor het realiseren van 7 patio's, bijlage 7.

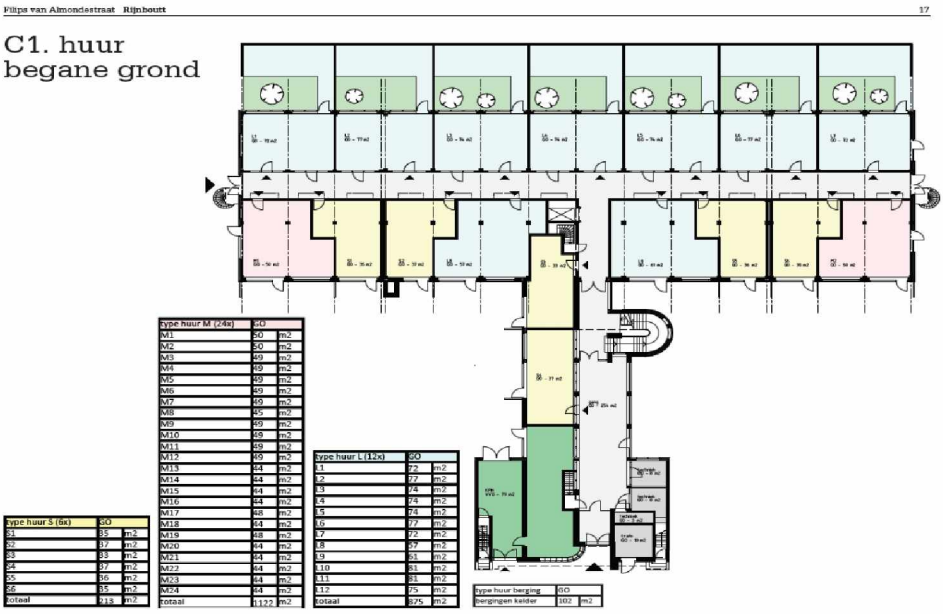
Dit is de eerste variant door GPS en de architect gepresenteerd op de klankbordgroep-bijeenkomst van 13 september 2018.

Voordelen:

- In deze variant is een woningdifferentiatie opgenomen met een programma dat zoveel mogelijk aansluit op de 40/40/20 verdeling. Het woonprogramma voldoet hieraan. Amsterdam wil een inclusieve stad zijn en voor verschillende doelgroepen woningen ontwikkelen. Dit woonprogramma sluit daarop aan omdat er sociale woningen, middensegmentwoningen en vrije sectorhuurwoningen worden voorgesteld: 6 SH, 24 MH, 12 VS, totaal 42 woningen.
- Deze patiowoningen hebben inpandige buitenruimten waardoor deze woningen aan de zuidzijde van het gebouw geen directe verbinding hebben met de binnentuin wat een relatieve rust aan deze zijde van het hof garandeert.
- De sociale woningen op de begane grond hebben aan de noordzijde een eigen buitenruimte. De middensegmentwoningen op de eerste verdieping zijn net kleiner dan 50 m2 waardoor er volgens hete Bouwbesluit geen buitenruimten nodig zijn. Deze woningen hebben een entresol en een fraaie daglichttoetreding door een lichtstraat in het dak.

Nadelen:

- Het monumentale pand zal in aanzicht aan de zuidgevel wijzigen. Een advies van de CRK en van M&A zal uitwijzen of dit acceptabel is. Een eerste verkenning door de architect bij de CRK laat zien dat hier kansen liggen op een positief advies.
- Het bebouwd oppervlakte neemt iets toe, door de 7 patiowoningen wordt er ruimte onttrokken dat ook gebruikt kan worden voor gemeenschappelijk groen.



Bijlage 1b

Variant C2 uit de variantenstudie van 11 juni 2018 van architectenbureau Allard Architecture met 40 huurwoningen zonder uitbouw binnen de bestaande grenzen van het gebouw.

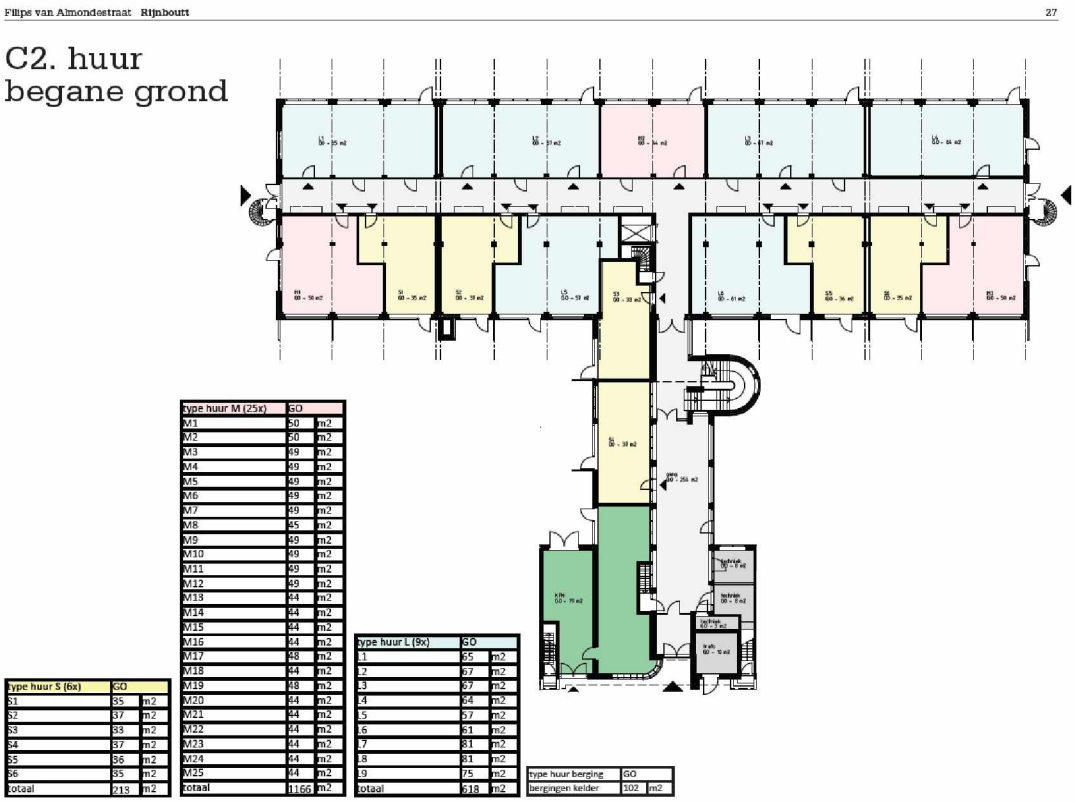
Dit is de tweede variant door GPS en de architect gepresenteerd op de klankbordgroep-bijeenkomst van 13 september 2018.

Voordelen:

- Ook in deze variant is net als 1a een woningdifferentiatie opgenomen met een programma dat zoveel mogelijk aansluit op de 40/40/20 verdeling. Het woonprogramma voldoet hieraan. Dit woonprogramma voldoet omdat er sociale woningen, middensegmentwoningen en vrije sectorhuurwoningen worden voorgesteld in een iets andere mix dan variant 1a; 6 SH, 25 MH, 9 VS totaal 40 woningen.
- Het gebouw blijft in deze variant het meest intact in de oorspronkelijke monumentale staat.
- Het binnenterrein wordt geheel groen ingericht als collectieve tuin met ommuring, er is geen afname van groenoppervlak. Alle woningen op de begane grond krijgen een directe eigen ontsluiting op de binnentuin.
- Voor het overige gelden dezelfde voordelen als bij 1a.

Nadelen:

- Voor deze variant zijn er behoudens leefbaarheidaspecten geen directe nadelen te benoemen. Het gebouw wordt geheel gerestaureerd met behoud van monumentale waarden.



Bijlage 1c: 17, 18 of 19 koopwoningen

Uit de klankbordgroep bijeenkomst van 13 september 2018 kwam een beeld naar voren dat bewoners zouden kunnen instemmen met een programma van maximaal 20 grotere koopwoningen. Deze variant is slechts al schets uitgewerkt in november 2018 uitgewerkt door GPS / de architect. Er zijn 3 ondervarianten van 17 of 18 woningen met grote woningen van circa 125 m2.

Voordelen:

- De buurt is naar verwachting in meerderheid voor deze variant die het laagst aantal woningen kent.
- Een nieuwe VVE heeft goede betrokkenheid met de buurt en heeft belang bij een rustige woonomgeving. Dit kan leiden tot een positieve sfeer en goed nabuurschap tussen zittende en nieuwe bewoners die met respect voor elkaars belangen een goede woonomgeving verzorgen.

Nadelen:

- Het ontwikkelen van 20 koopwoningen past niet binnen de doelstellingen in van 40-40-20 beleid volgens de Woonagenda 2025. Een positief advies van het loket G&O mag desondanks worden verwacht gezien de moeilijkheid andere woonvarianten maatschappelijk acceptabel te krijgen.
- Bij woningen groter dan 50 m2 vereist het Bouwbesluit dat er buitenruimten worden gerealiseerd. Alle 20 woningen moeten dan een tuin, balkon of loggia verkrijgen.
- Bij grotere koopwoningen moet goed geregeld worden dat deze na het verlenen van de omgevingsvergunning later niet worden gesplitst in kleinere wooneenheden. Dit wordt notarieel vastgelegd.
- Mogelijk heerst er bij bewoners van de klankbordgroep een gevoel dat grote koopwoningen minder effect zullen hebben op het bestaande woon-/leefklimaat dan kleinere woningen, maar dit lijkt subjectief. Het gaat hier om dynamiek en te verwachten overlast. Bij het ontwikkelen van grotere koopwoningen is de kans groter dat hier zich gezinnen met kinderen zullen gaan vestigen. Ook deze kunnen overlast veroorzaken. Het aantal is daarom niet alleen maatgevend, maar juist ook het gebruik.

Onderstaand een plattegrond van één van de 3 ondervarianten.



Bijlage 4 uitsnede bestemmingsplan De Baarsjes 2018

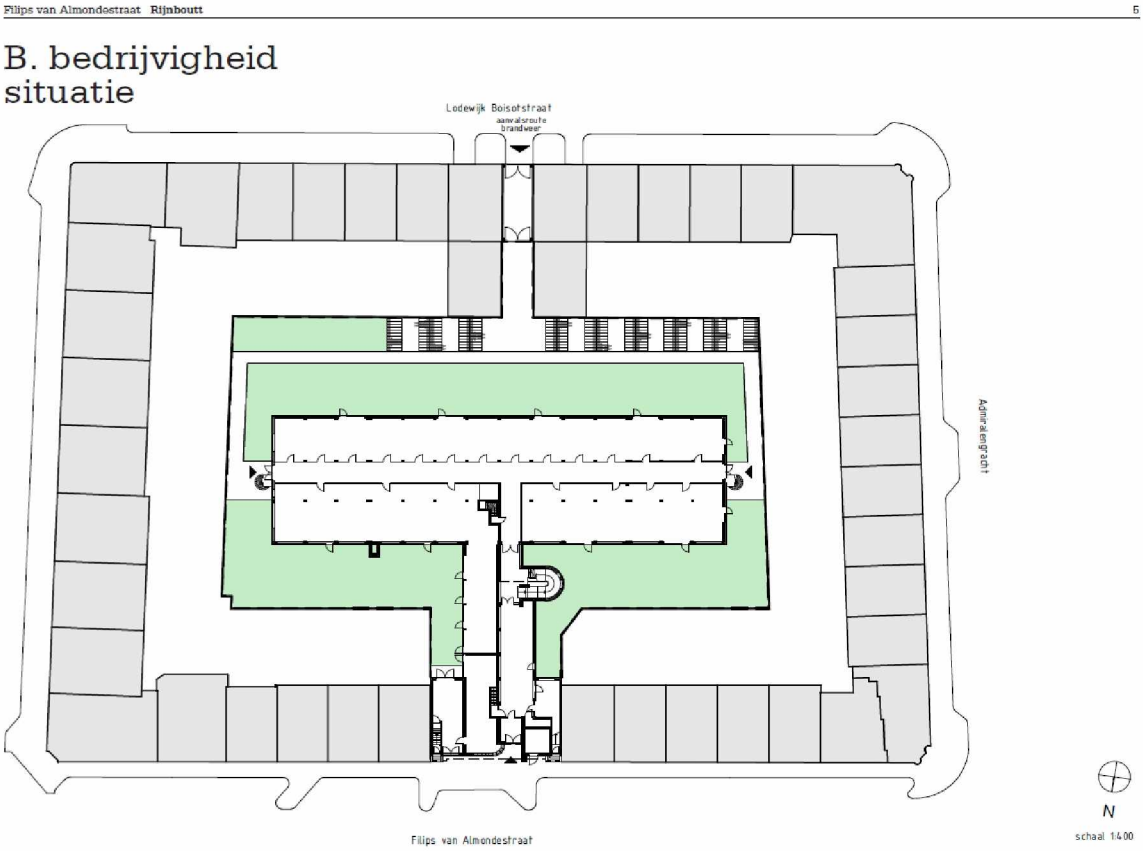


Bijlage 5 functiekaart spreiding niet-wonen in dit deel van De Baarsjes

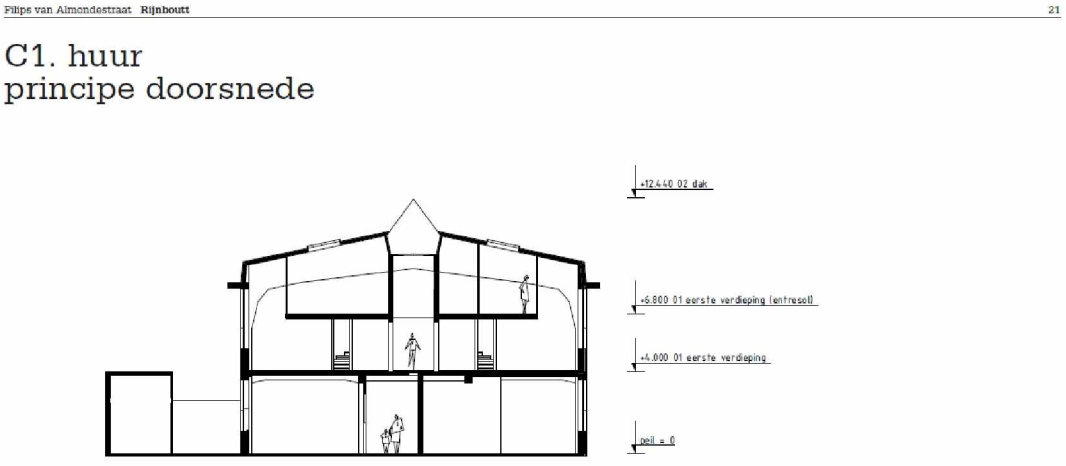


Bijlage 6 bestaande situatie bedrijf

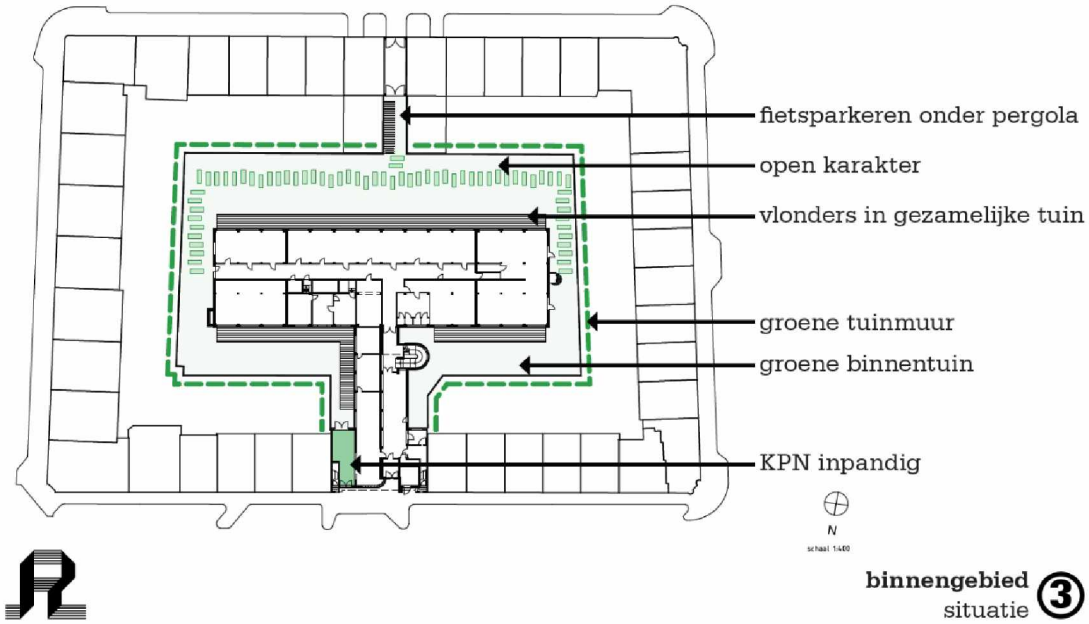
NB: de ingetekende fietsparkeerplaatsen komen niet in de binnentuin.



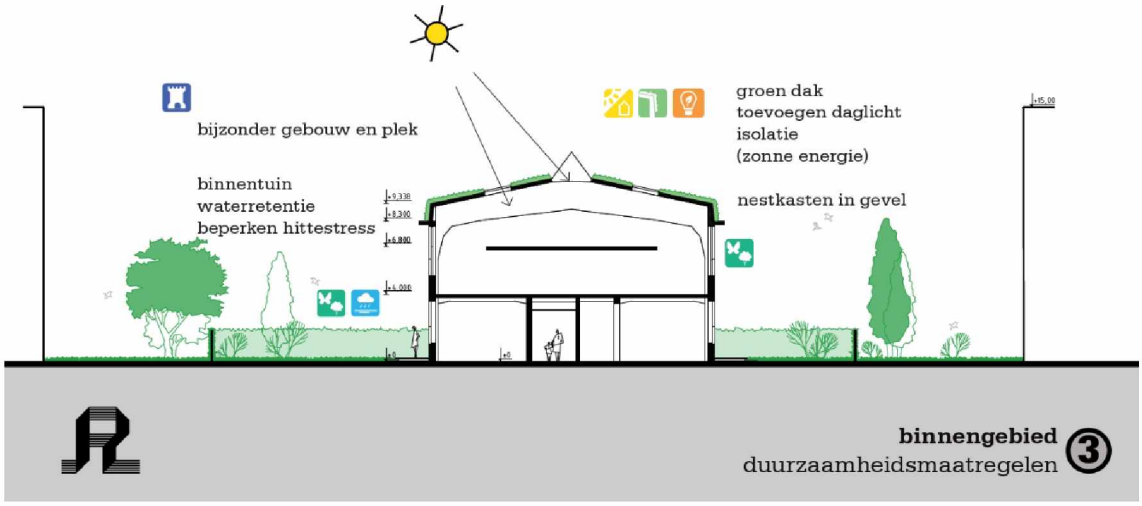
Bijlage 7 principe doorsnede van woningen met patio en entresol op de verdieping



Bijlage 8 principe inrichting groen binnenterrein bij woningbouwplan



Bijlage 9 duurzaamheid binnenterrein bij woningbouwplan



Bijlage 10 referentiebeeld: woningbouw op binnenterrein locatie Spaarndammerschool
Coördinatiekaart met vergelijkbare gevel tot gevel afstanden bij woningbouw

