Notulen bijeenkomst Klankbordgroep Filips van Almondestraat 15

Datum: 14 januari 2019

Betreft: toelichting nieuwe locatie KPN centrale en woningvarianten Rijnboutt

Aanwezig

Klankbordgroep

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 4.1,4

Gemeente Amsterdam

5.1,2,e

4.1,4

Rijnboutt

4.1,4 Rijnboutt

GPS Vastgoed

5.1,2,e

5.1,2,e

KPN

4.1,4

5.1,2,e

Agenda

1) Inleiding 5.1,2,e (projectleider)

2) Presentatie KPN

3) Presentatie 4.1,4 Rijnboutt woning varianten.

4) Afsluiting bijeenkomst.

Inleiding door 5.1,2,e

Doel van deze bijeenkomst met de klankbordgroep is het verzoek van KPN een aparte vergunning aan te vragen voor de interne verhuizing van KPN en deze aanvraag los te koppelen van de definitieve invulling voor de transformatie van het gebouw door GPS. Omdat de transitie van de KPN ruim twee jaar duurt, is het zinvol eerst een aanvraag te doen voor deze transitie en later pas een aanvraag door GPS. Hieronder geeft KPN een toelichting op haar verzoek. De voorgestelde locatie van de nieuwe huisvesting is binnen de bestaande behuizing aan de Filips van Almondestraat 13 naast de hoofdingang van het gebouw op het binnenterrein op nr. 15. Het stadsdeel hoort graag ook de mening klankbordgroep.

5.1,2,e refereert aan de bijeenkomst van 13 september waarin meerdere woningvarianten met ca 40 woningen zijn gepresenteerd. De klankbordgroep heeft op 13 september aangegeven bedrijfsruimte te willen behouden of maximaal 20 vrijesectorwoningen te realiseren. In het verlengde hiervan heeft binnen het stadsdeel overleg plaatsgevonden met de bestuurder Melanie van der Horst. Zij gaf aan behoefte te hebben aan een nader *afwegingskader* waarin alle mogelijke gebruiksfuncties goed zijn onderzocht, geanalyseerd en gewogen. Dit betreft in hoofdzaak het behoud van de functie Gemengd 5 die in het bestemmingsplan is vastgelegd (bedrijven, kantoren, galerieën en maatschappelijke dienstverlening) of meewerken aan het afwijken van het bestemmingsplan voor woningen. Voor het opstellen van dit afwegingskader zijn binnen de diverse gemeentelijke sectoren adviezen opgevraagd. Het afwegingskader wordt nog deze maand aan Melanie voorgelegd.

Na de vorige bijeenkomst op 13 september 2018 heeft Rijnboutt in opdracht van GPS 3 woningvarianten ontworpen met maximaal 20 eenheden. Na de presentatie van de KPN zal 4.1,4 Rijnboutt deze woningvarianten kort toelichten. De uitkomsten van het overleg neemt 5.1,2,e mee in zijn definitieve advies aan het DB van het stadsdeel.

Presentatie KPN

De aanleiding van de interne verhuizing wordt veroorzaakt door een aanzienlijke afname van 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. Een indicatie van de omvang van het verzorgingsgebied van deze 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 binnengebied. Het stadsdeel heeft echter verzocht de nieuwe behuizing te integreren in de bestaande centrale. De huurovereenkomst met GPS eindigt juni 2021, 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. Er zijn twee varianten, een uitbouw met hoog dak en

minder diep, afmetingen ca. 4,7 (l) x 4 (b) x 4,7 (h) of een uitbouw lager dak die dieper is uitgebouwd, afmetingen ca. 6,5 (l) x 4,0 (b) x 3,2 (h).

De klankbordgroep maakt zich zorgen over eventuele geluidsoverlast van ventilatoren of luchtbehandelingssystemen. KPN geeft aan zij aan de wettelijke normen en het Bouwbesluit zullen voldoen. 5.1,2,e stelt dat bij de toetsing van de aanvraag van de vergunning van KPN deze op de onderdelen geluid etc. zal worden getoetst dat e.e.a. voldoet aan alle wettelijke regels zoals het Bouwbesluit.

De klankbordgroep en het stadsdeel zijn voorstander van een groen dak op de uitbouw en een gevel opbouw die aansluit bij het monumentale karakter van de centrale. Afgesproken wordt dat er een groen dak komt tenzij de KPN kan aantonen dat dit om technische- en of veiligheidsredenen niet kan.

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

De huidige masten op het gebouw worden niet verplaatst. Deze zijn volgens KPN direct noodzakelijk voor de centrale en dienen op korte afstand te worden gehandhaafd.

Tegen het splitsen van de vergunningaanvragen door de KPN voor de interne verhuizing en later een aanvraag voor de transformatie van de 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 F. van Almondestraat 13, de heer Gijs van Ganzeboom. De klankbordgroepleden zijn vooral benieuwd naar de uiteindelijke invulling of transformatie van het gebouw.

Presentatie Rijnboutt

Naar aanleiding van de uitkomst van de vorige bijeenkomst met de klankbordgroep heeft 4.1,4 Rijnboutt in opdracht van GPS een programmatische verkenning uitgewerkt met als uitgangspunt het ontwerpen van woning varianten met max 20 eenheden. 5.1,2,e licht toe dat deze opdracht louter is bedoeld om betrokkenen een beeld te geven van de mogelijke typen en kwaliteiten van te realiseren woningen en buitenruimten.

4.1,4 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 grotere woningen.

Uitgangspunten bij alle 3 varianten. Intern maximaal behoud monumentale waarden en extern de gevels zo min mogelijk aan te tasten. Uitgangspunt is de gevels en het dak zover mogelijk in oorspronkelijke staat te 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 met vlonders voor de gevels van de woningen en daar omheen gemeenschappelijk groen.

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.

5.1,2,e licht toe dat de gemeente negatieve ervaringen heeft met ondersplitsing van grote woningen in kleinere units. Indien het stadsdeel besluit mee te werken aan de bestemming woningen in bijzonder maximaal 20 eenheden zullen in een overeenkomst met GPS bepalingen worden opgenomen die toezien op het voorkomen van ongewenste splitsing, ongewenste bebouwingen en ongewenste private tuininrichting. Het beheer van de gehele binnenplaats is ook een punt van extra aandacht daarbij. Door opname in een notariële akte in de vorm van kwalitatieve verplichting gekoppeld aan een kettingbeding in combinatie met een boetebepaling kan de gemeente goed handhaven.

Afsluiting bijeenkomst

5.1,2,e informeert de aanwezigen dat planafwijking van de 40-40-20 regels voor 20 grotere woningen 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 verwacht het stadsdeel dat een plan omvattend maximaal 20 wooneenheden van een positief advies kan worden voorzien om af te mogen wijken van de 40-40-20 regels. Maar eerst moet het DB beslissen over een voorkeur van de bestemming van het gebouw.

5.1,2,e staat ook nog kort stil bij de huidige bestemming Gemengd 5 in het bestemmingsplan, dit bepaalt dat er eenheden van maximaal 300 m2 moeten worden gerealiseerd voor bedrijven, of 500 m2 voor kantoren. Wil de eigenaar hiervan afwijken voor bv verhuur aan één nieuw bedrijf, dan moet hiervoor een afwijkingsbesluit worden genomen door het stadsdeel.

GPS verzoekt de woningvarianten te delen met de aanwezigen. 5.1,2,e stelt voor hier even mee te wachten aangezien het stadsdeel nog geen standpunt heeft genomen over de definitieve bestemming van het gebouw voor woningen of Gemengd 5.

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

5.1,2,e dankt alle aanwezigen voor hun bijdrage en de KPN en 4.1,4 voor beider presentaties.