Overdracht transformatieproject Filips van Almondestraat 15

Voor overleg Melanie en Maarten 21 augustus 2020

Eigenaar / ontwikkelaar

GPS Vastgoed, transformatie bestaand gebouw, geheel eigen grond.

Locatie, proces planvorming, programma

Het KPN gebouw op het binnenterrein aan de Filips van Almondestraat 15 is nog volledig in gebruik als telefooncentrale maar wordt in deze omvang overbodig. KPN is huurder bij GPS en heeft nog slechts een kleine ruimte nodig voor een compacte nieuwe centrale. In omvang kan de ruimte terug van 3.000 m2 bvo naar circa 100 m2 bvo. Daarmee komt het grootste deel van het gebouw vrij voor ander gebruik.

GPS ontwikkelt momenteel, na een overname in 2015 van Cheops Onroerend Goed, een bouwplan voor circa 19 of 20 koopwoningen in het bestaande gebouw en vernieuwd ook de omliggende tuinen. Dit gaat in twee bouwplanfasen. Eerst wordt de bestaande centrale inpandig verhuisd naar een kleine compacte ruimte aan de straatzijde F van Almondestraat 13. Pas nadat deze omschakeling over circa 2 jaar is voltooid kan in tweede instantie het hoofdgebouw worden leeggemaakt en ontwikkeld worden. Dat bouwplan betreft de realisatie van 20 koopwoningen en een nieuw in te richten geheel omliggende gemeenschappelijke tuin en nieuw te metselen tuinmuur rondom bij de erfafscheidingen. Er zijn twee aparte aanvragen voor een omgevingsvergunning nodig voor de compacte centrale en voor de woningen.

Bestemmingsplan / omgevingsvergunning

Gebruik voor wonen past niet in het bestemmingsplan maar kan mogelijk gemaakt worden met een afwijking volgens de Wabo kruimelgevallenprocedure. Na uitgebreid beraad waarbij ook diverse niet-wonenfuncties zijn besproken met Melanie en de buurt wil GPS een DO-wonenplan als aanvraag indienen. Het DB lijkt voornemens hier aan mee te werken, maar zal nog definitief advies willen betrekken bij de DO-aanvraag en een afweging willen maken over de gevoerde participatie.

KPN heeft i.s.m. GPS dit voorjaar een aanvraag ingediend voor de inpandige verbouwing van de centrale, deze is op 13 juni 2020 vergund. De 6 weken bezwaartermijn verliep op 5 augustus, er zijn geen bezwaren ingediend (NB het is nu 11 augustus, deze kunnen nog inkomen). Los van wat er uiteindelijk in het hoofdgebouw komt, wordt dit eerste bouwdeel voor de inpandige nieuwe centrale altijd uitgevoerd. Voor de tweede fase, het bouwplan met 20 koopwoningen, bereid GPS een aanvraag voor. GPS heeft onlangs een website geopend, deze is nog in bewerking https://fva15.nl/?ign_skip=1NGVJVIIzUjPDfP

Participatie

Op basis van diverse onderzoeken zijn verschillende woningbouwprogramma's gepresenteerd en afgestemd met stadsdeel en de buurt. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een VO bouwplan met 19 koopwoningen. Nu in DO fase wordt dat aantal 20 woningen, omdat de verbouw van inpandige centrale gunstiger uitpakt en er meer woonruimte overblijft. In september 2019 was de laatste informatieavond in aanwezigheid van Melanie. De meeste bewoners waren niet tegen het voorgenomen bouwplan en stemden in met een voorstel voor maximaal 20 koopwoningen, enkele bewoners zijn bezorgd over geluidsoverlast en aantasting privacy. GPS geeft blijk hier rekening mee te houden, o.a. met de opzet van goed beheer en bepalingen in een VVE. GPS zal bij de aanvraag omgevingsvergunning verslag doen van het gevoerde overleg, als onderdeel van de Ruimtelijke Onderbouwing. GPS heeft in februari 2020 een stand van zaken informatiebrief huis aan huis verspreid met bovengenoemde processtappen. Deze is ook in attenderingsmail SDC geplaatst.

De participatie door GPS is momenteel afgerond, maar DB moet nog wel instemmen met een aanvraag en de uitkomsten participatie meewegen bij besluit verlenen omgevingsvergunning. In april 2020 heeft 1 bewoner (5.1,2,e) ingesproken bij de SDC. Eerder waren er ook insprekers bij de SDC. In mei 2020 is een antwoord via de e-mail van Melanie n.a.v. vragen van mevrouw 5.1,2,e gegeven.

Komende half jaar:

Overeenkomsten en nadere besluiten

- De aangevraagde omgevingsvergunning voor de inpandige verbouw van de centrale is 13 juni 2020 vergund. Er worden geen bezwaren verwacht, daarmee is de vergunning onherroepelijk. KPN is voornemens te starten met de verbouw op 1 september a.s. GPS zal tevoren een bewonersinformatiebrief verspreiden.
- Een aanvraag voor de woningen door GPS volgt o.b.v. een DO bouwplan inclusief een Ruimtelijke Onderbouwing.
- Een anterieure overeenkomst wordt voorbereid en opgesteld voor GPS met bepalingen voor het gebruik van het gebouw, de woningen en de omliggende tuin. Er worden geen bouwwerken of aanbouwen aan het gebouw in de tuin toegelaten.
- Gezien de locatie een eigen grondpositie kent volgt er geen erfpachtovereenkomst.
- Een afwijkingsbesluit wordt opgesteld voor instemmen college afwijken 40-40-20 beleid.

Wat is er gebeurd vanaf augustus 2020:

- Er is één bezwaarschrift ingekomen tegen de verleende omgevingsvergunning van 13 juni 2020 voor de verbouw van de centrale door KPN, van 4.1,4 5.1,2,e bij het Juridisch Bureau, eerst Pro Forma, later inhoudelijk aangevuld door zijn rechtsbijstand-advocaat. Het JB bereidt i.s.m. PL en VTH een hoorzitting voor maar JB heeft nog geen behandeld jurist aangewezen. Op 3 september 2020 heeft casemanager VTH een dossier aangeleverd aan JB ter voorbereiding zitting.
- Op 9 september 2020 heeft het stadsdeel een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de verbouw naar 20 woningen (vanaf 2022 nadat KPN verhuisd is).
- Op 22 oktober 2020 is deze aanvraag op de Integrale Adviestafel behandeld. Integraal advies is in voorbereiding en komt nog terug op de staf.
- De aanvraag is ook nader voor-besproken door PL en VTH met CRK en M&A. CRK bereidt agendering voor, eerst is nog een nadere zg. Bouwhistorische rapportage nodig van de aanvrager, dit heeft hij in voorbereiding.
- KPN is in de derde week oktober gestart met de inpandige verbouwwerkzaamheden. GPS heeft tevoren op 20 september 2020 de buurt geïnformeerd met een huis-aan-huis bewonersbrief. De brief is onder redactie van het stadsdeel (PL en participatie-adviseur) tot stand gekomen. Bijlage 1 bewonersbrief.
- Op 16 november 2020 is een stand van zaken besproken op de staf van Maarten, bijlagen 2 en 3. Afgesproken werd de aanvraag + integraal advies nog 1 keer op de staf te agenderen, en dan ook de sdc te informeren met memo namens pfh. Dit zal nog even duren i.v.m. advies CRK – M&A.
- Een anterieure overeenkomst is ambtelijk in voorbereiding. Bijzondere bepalingen betreffen o.a. het tegengaan van bebouwing in de tuin of tegen het monument, dit wordt daarna ook in een splitsingsakte vastgelegd. Op basis van juridisch advies blijkt dat de beste constructie. Hierover zijn stadsdeel en GPS het overigens al mondeling eens. De AO wordt begin 2021 opgestuurd aan GPS.
- Het stadsdeel heeft een aanvraag afwijken 40-40-20 ingediend bij G&O. Een advies namens directeur G&O volgt.

- Op 7 december 2020 heeft de casemanager VTH de beslistermijn (vanaf 9 september) opgeschort met 6 weken tot 22 januari 2021.