Rijnboutt bv
architectuur, stedenbouw,
landschap, strategie

Moermanskkade 317
1013 BC Amsterdam

T +31 (0)20-530 48 10
info@rijnboutt.nl
www.rijnboutt.nl

KvK 34215743
IBAN NL57ABNA0484303171
BTW NL813907603B01

Notulen van de toelichting op de ontwerpvarianten aan klankbordgroep

Datum: 13-09-2018
Werk: Telefooncentrale Filips van Almondestraat
Nummer: 1710
Betreft: toelichting op de ontwerpvarianten

Aanwezig	afkorting
Klankbordgroep	**KB**
5.1,2,e 5.1,2,e - bewoner	
5.1,2,e 5.1,2,e - bewoner	
5.1,2,e - bewoner	
5.1,2,e - bewoner	
5.1,2,e 4.1,4 - bewoner	
Gemeente Amsterdam	
Melanie van der Horst – lid dagelijks bestuur stadsdeelraad	**MvdH**
5.1,2,e – projectmanager transformaties West	5.1,2,e
5.1,2,e - gebiedsmakelaar	5.1,2,e
5.1,2,e – medewerkster participatie	5.1,2,e
GPS Vastgoed	**GPS**
5.1,2,e - ontwikkelaar	
5.1,2,e - ontwikkelaar	
KPN	**KPN**
4.1,4	
Rijnboutt	**RBTT**
4.1,4 Rijnboutt - architect	
4.1,4 architect	

01 **Kennismaking**

02 **Inleiding door** 5.1,2,e 5.1,2,e

In oktober 2015 heeft vorige eigenaar Cheops een bouwplanvoorstel met 53 woningen gepresenteerd. Dat plan viel niet heel goed in de buurt. Men vond het teveel woningen en er waren zorgen over geluidsoverlast. De bewoners wensten geen starters- of studentenwoningen. De bewoners hadden niet veel vertrouwen in de bedoelingen van Cheops.

In april 2016 volgde een bijeenkomst van de klankbordgroep met de portefeuillehouder Fenna Ulichki. Hier werden deze zorgen nog eens naar voren gebracht. De bewoners hadden een bewonersenquête opgesteld waarin de conclusie was opgenomen dat een ruime meerderheid van de respondenten tegen woonbebouwing was. De bewoners gaven een voorkeur aan voor behoud van de bedrijvenbestemming.

In 2017 verkocht Cheops het object aan GPS. Het stadsdeel stelde voor een ontwerp even aan te houden totdat er meer duidelijkheid zou zijn over de nieuwe 40-40-20 spelregels voor transformatieprojecten als onderdeel van de nieuwe Woonagenda. Dat beleid werd in december 2017 vastgesteld. In januari 2018 vond overleg plaats met portefeuillehouders Fenna Ulichki en Melanie van der Horst. GPS werkte aan variantenstudies. Het ontwerpboekje van Rijnboutt werd in mei met Fenna en Melanie besproken. Daarop kwam de reactie dat de portefeuillehouders geen programma wensten met 10 grote woningen, dat de sociale woningen erg klein waren en dat er geen solitair gebouw voor KPN op het binnenterrein mag worden gerealiseerd. In overleg met GPS is voorgesteld een nieuwe variantenstudie uit te werken, deze was in juni klaar en bevat nu een voorstel met een inpandige centrale voor KPN en 2 woningvarianten en een bedrijfsvariant. Deze varianten worden hierna door GPS en Rijnboutt toegelicht.

Het stadsdeel hecht er aan de participatie van het project goed met de bewoners vorm te geven, dat gaat via de eerste twee treden van de participatieladder *informeren en* raadplegen. Daarom wordt vanavond ook aan u gevraagd wat u vindt van de voorgenomen bouwplannen. Het DB maakt een belangenafweging.

03 **Ervaring Rijnboutt en GPS**

01 Rijnboutt is een multidisciplinair ontwerpbureau. Architecten, stedenbouwers en landschapsarchitecten starten samen aan de opgave. Rijnboutt is specialist in erfgoed en kijkt naar kansen en mogelijkheden voor de toekomst, zonder het verleden uit het oog te verliezen. Bij herbestemming wordt wat ooit was in ere gehouden en wordt er tegelijkertijd gezorgd dat monumentaal erfgoed ook in de toekomst een meerwaarde voor onze omgeving blijft. **RBTT**

02 GPS Vastgoed is een particuliere risico dragende ontwikkelaar van vastgoed gesitueerd in Amsterdam. Beide vertegenwoordigers hebben in het verleden geparticipeerd in landelijk actieve bedrijven actief op gebied kantoren, winkelcentra en grootschalige woningbouw . Tevens is veel ervaring opgedaan met transformatie van rijks en gemeentelijke monumenten. Vanaf 2010 concentreert GPS zich exclusief op kleinschaliger transformaties **GPS**

van vastgoed objecten te Amsterdam. Veelal betreft het daarbij om wijzigingen van bestemmingen naar woningen.

04 **Presentatie van 3 ontwerpvarianten** **RBTT**

01 **Scenario bedrijvigheid:** het gebouw behoudt zijn bedrijfsfunctie en wordt geschikt gemaakt voor de verhuur van bedrijfsruimten. Aan de buitenzijde worden de ramen en de lichtstraat in het dak worden in ere hersteld. In het interieur wordt een insteekverdieping van ruim 600 m^2 toegevoegd. De monumentale gang blijft behouden.

02 **Scenario huurwoningen:** In dit scenario wordt het gebouw getransformeerd naar een appartementengebouw met 40 huurwoningen variërend van 35 m^2 tot 80 m^2. De woningen op de verdiepingen krijgen een insteekverdieping die fungeert als slaapkamer. De meeste woningen op de verdieping zijn kleiner dan 50 m^2 en behoeven daardoor conform het bouwbesluit geen overlast gevende balkons. De monumentale gang blijft behouden en de ramen en de lichtstraat in het dak worden in ere hersteld.

03 **Scenario huurwoningen met patio's:** Het gebouw wordt in dit scenario getransformeerd naar 42 huurwoningen, waarvan 7 woningen op de begane grond aan de zuidzijde worden voorzien van een kleine aanbouw met een patio. De oppervlaktes van de woningen variëren van 35 m^2 tot 80 m2. De patio's worden voorzien van een groen dak. De monumentale gang blijft behouden en de ramen en de lichtstraat in het dak worden in ere hersteld.

05 **Reactie klankbordgroep**

01 De bewoners hebben een enquête op laten stellen door studenten marktonderzoek van ROC TOP. De vragenlijst is door Cheops als objectief beoordeeld, en de respons was representatief met een lichte oververtegenwoordiging in de Filips van Almondestraat en een kleine ondervertegenwoordiging van respondenten in de Lodewijk Boissot straat. Voor de uitkomsten verwijzen wij naar de notulen van het overleg tussen KB, DB (Fenna) en Cheops. **KB**

Bij alle 3 varianten is er sprake van een zekere mate van geluidsoverlast. Er is een variant mogelijk waarbij er geen rekening gehouden hoeft te worden met de 40/40/20 regel, namelijk 10 grote koopwoningen.

02 Deze variant hebben wij onderzocht. Het stadsdeel reageerde hierop dat dit voorbij gaat aan de bedoelingen van de 40-40-20 regel en dat 10 grote woningen niet in verhouding is met de woningsamenstelling in de buurt. **RBTT**

03 Bij 10 grote krijg je wel heel erg grote woningen. Vanuit de bewoners gezien is dit prettig, maar vanuit het woningbeleid en de woningnood gezien is het toevoegen van 10 dure / hoge sector woningen niet logisch. In dit gebied ligt een taak om meer woningen voor het middensegment te realiseren omdat daar juist **MvdH**

een grote krapte is.

04 De bewoners snappen dit beleid, maar in hun achtertuin zien zij het liefst zo min mogelijk woningen. Er zijn ook geen goede voorbeelden te vinden van bouwen binnen een gesloten bouwblok. Als het dan toch gebeurt, dan het liefst zo min mogelijk. Met 10 of minder woningen hoef je niet te voldoen aan de 40/40/20 regel. Wellicht kan de Gemeente in dit specifieke geval een uitzondering maken voor 15 woningen. **KB**

05 De Gemeenteraad heeft vastgesteld dat de stad bereikbaar moet zijn voor allerlei doelgroepen, zowel voor lage huur en het middensegment met een vastgestelde huurprijs. Daarmee is er een beperking in de oppervlakte van een woning. Een woning van 100 m^2 kan niet als middensegment verhuurd worden. Dit gebouw heeft totaal een netto oppervlakte van 2800 m^2. Het programma zoals nu is voorgesteld in de varianten heeft een goede verdeling van verschillende woningtypen en voldoet aan het beleid. Het wijkt in de percentages iets af van de 40/40/20 regel, maar dit is acceptabel omdat het hier een transformatie betreft. 5.1,2,e

06 Wat is de norm met betrekking tot afwijking van de 40/40/20 regel? Deze regel is te verdedigen als beleid, maar het staat hier op de helling. Het is onduidelijk wat de marges zijn waarin gevarieerd kan worden. De klankbordgroep staat in principe open om te praten. Bedrijvigheid is een goede optie om op terug te vallen. De bestemming is een bedrijfspand. Vraag aan 5.1,2,e Wat is de opdracht van je project, waarom wordt er gedacht in wonen? **KB**

07 5.1,2,e werkt voor stadsdeel West in opdracht van het DB. Hij onderzoekt de mogelijkheden van een functiewijziging naar wonen en legt dat voor aan het DB. Daarbij hoort ook het participatieproces om te horen wat de bewoners er van vinden. Het DB van het stadsdeel wenst een goede afweging te maken tussen de verschillende mogelijke ontwikkelingen. Het DB wil kunnen beoordelen of er een woningplan mogelijk is of dat het beter is een dat het gebouw een bedrijvenbestemming houdt. Daarbij wil het stadsdeel ook wegen wat de bewoners als direct belanghebbenden van de planvoorstellen vinden. In het geval er toch voor zou worden gekozen geen woningbouwplan te vergunnen kan het gebouw als bedrijf worden verhuurd. Er is dan geen sprake van transformatie. Voor een woningbouwplan kan de reguliere omgevingsvergunning Wabo-procedure gevolgd worden. 5.1,2,e

08 Bij bestemmingsplanwijziging is er een maximale invloed vanuit de buurt op de kwaliteit van het binnengebied. **GPS**

09 Wat is de voorkeursvariant van GPS? **KB**

10 Wij zijn een ontwikkelaar van woningen en onze voorkeur heeft woningen. De opbrengst tussen woningen en bedrijvigheid is nagenoeg hetzelfde, omdat woningen meer investeringskosten. Het is tijd- en plaats bepalend wat het meeste opbrengt, 1 à 1,5 jaar geleden zag de kantorenmarkt er heel anders uit. Aan woningen is er altijd behoefte, dus dit is constanter op de lange termijn. **GPS**

11 Wil GPS de woningen zelf gaan beheren of worden de woningen doorverkocht? **KB**

12 Wij willen ontwikkelen en doorverkopen. In het huidige beleid komen er huurwoningen. Dat betekent dat het wordt doorverkocht aan een eindbelegger die het verhuurd conform de afspraken die vastliggen in het contract met de gemeente waarin een beheerparagraaf is opgenomen die de kwaliteit bewaakt. **GPS**

13	Een van de spelregels van het 40/40/20 beleid is dat het onwenselijk is om binnen één complex met dezelfde entree zowel huurwoningen als koopwoningen te hebben. Het is voor een belegger naar verwachting niet interessant om huur- en koopwoningen binnen één complex met dezelfde ingang in de markt te zetten of te beheren.	5.1.2.e
14	Wil je naar structurele handhaving dan is een eigenaar moeilijker aanspreekbaar dan een huurder. Een huurder kun je wijzen op de voorwaarden in het huurcontract. Huurwoningen zijn daarom gunstiger qua beheer.	**GPS**
15	Is een combinatie van (atelier)woningen, bedrijvigheid / bibliotheek denkbaar?	**KB**
16	We moeten kijken naar het beleid van de gemeenteraad en binnen het formele beleid van de gemeenteraad kijken wat de mogelijkheden zijn. Een monument geeft een beperking die nieuwbouw niet heeft en dat geeft wat flexibiliteit. Binnen die uitgangspunten moet bekeken worden wat het beste is. Voor GPS is het ook een compromis en GPS is ook gebonden aan beleid.	**GPS**
17	Wat ziet de Gemeente het liefst vanuit beleid gezien?	**KB**
18	De woningmarkt staat onder druk. Vanuit dat beleid wil je graag woningen toevoegen. Anderzijds zijn er nu zoveel transformaties dat van bedrijfsruimtes dat er nu ook weer behoefte aan bedrijfsruimtes ontstaat. Dat zijn ontwikkelingen die zo snel gaan dat je als bestuur nu ook moet kijken wat waar logisch is. We zijn nu oprecht in het proces en wij willen alle varianten afwegen.	**MvdH**
19	Vanuit de buurt gezien is 15 tot 20 woningen de meest ideale variant. Daarna bedrijvigheid en héél ver daarachter een variant met 40 woningen. De groene tuin en het restaureren van het dak is een meerwaarde van het ontwerp, complimenten aan de architect. Uiteindelijk gaat het om de cijfers; hoeveel mensen gaan er over de schutting kijken?	**KB**
29	Elke mutatie ten opzichte van de huidige situatie is natuurlijk nadelig.	**GPS**
30	Dat beseffen we, het is een gehorige plek.	**KB**
31	Waarom heeft bedrijvigheid de voorkeur van KB? De gebruikers hiervan hebben minder betrokkenheid met de plek. Creatieve bedrijven kunnen tot laat werken en zullen zich ook in het binnengebied begeven. Er moet goed afgewogen worden of dit de voorkeur heeft.	**RBTT**
32	Een aantal jaar geleden was de keuze 50 woningen of bedrijvigheid, en toen was de voorkeur bedrijvigheid. De huur van de bedrijfsruimte is dusdanig hoog dat wij verwachten dat er een "net" bedrijf komt te werken. Eventueel wel een plek waar mensen laat werken maar des al niet te min zal hier vanwege de hoge huur naar alles waarschijnlijkheid een kantoor komen en geen atelier of een bedrijf dat voor vervuiling en/of geluidsoverlast zou zorgen.	**KB**
33	Locatie speelt ook een rol bij grote bedrijven. Booking.com wil in de binnenstad zitten.	**RBTT**
34	Met een bedrijf kun je beter afspraken maken over bijvoorbeeld het openen van ramen dan met een huurderscomplex.	**KB**
35	Bij een bestemmingsplanwijziging kun je hier een overeenkomst met de Gemeente over sluiten.	**GPS**
36	Bij huurwoningen kun je de beheerder aanspreken. Bij koop is het minder makkelijk om de eigenaar aan te spreken.	**RBTT**

37	Kunnen na de transformatie bij alle varianten de ramen worden geopend? Het binnengebied is een klankkast, er is meer nodig dan een groene wand. Een variant waarbij ramen niet, of alleen in kiepstand te openen zijn heeft de voorkeur. Zeker voor de tweede verdieping, omdat geluid hier over de "geluidwerende begroeiing" heen komt. Hoe hoger de omwonenden wonen, hoe meer overlast van geluid zij ervaren.	**KB**
38	Het voordeel is dat het een ruim blok betreft. Een goede inrichting van de tuin met minder verharding en meer bomen heeft een enorme verbetering tot gevolg.	**RBTT**
39	Wat is het gemeentelijk beleid met betrekking tot het verdichten van binnentuinen? Er is weinig te vinden over wetgeving, beleid en regelgeving waaraan te toetsen is.	**KB**
40	Er mag tot 4 meter uitgebouwd worden aan een bestaand gebouw. Er is ook beleid met betrekking tot duurzaamheid, dat inhoudt dat binnentuinen rainproof moeten zijn en dat behoud van groen van belang is. Bij elk bouwplan wordt bekeken of dit invloed heeft op de waterhuishouding en de grondwaterstand. Zeker in De Baarsjes is dit laatste een belangrijk punt. Bij een transformatie naar een wonenplan moet nader door de ontwikkelaar uitwijzen wat de waterhuishoudkundige situatie is, dat onderzoek gaat als rapportage mee bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.	5.1,2,e
41	Is er een voorbeeld in Amsterdam van nieuwbouw danwel transformatie waarbij woningen worden toegevoegd in een gesloten bouwblok? Wij hebben hier naar gezocht en konden geen vergelijkbaar voorbeeld vinden. Wij zitten al twee jaar in onzekerheid. Het stadsdeel verandert en fuseert steeds en de omgevingswet is geïntroduceerd. Met wie kunnen wij praten? Dan zoek je naar wetgeving en voorbeelden waarbij transformatie of bebouwing in een binnengebied geschied. Anders voelen wij ons experimentele proefkonijnen, ondanks dat er een gerenommeerde architect aan tafel zit en een ontwikkelaar waarbij wij een goed gevoel hebben.	**KB**
42	Ik ken geen voorbeeld van woningbouw in een gesloten bouwblok in West.	5.1,2,e
43	Het beleid is niet bouwen in binnentuinen en geen toevoeging van verharding. In dit geval staat er al een gebouw, dit is een rare situatie. Een patio is eigenlijk ook een toevoeging van verharding. Het stadsdeel wil dat het liefst niet in een binnentuin.	**MvdH**
44	Een patio is toevoeging van bebouwing, niet van verharding. We halen in dit geval juist verharding weg omdat de tuin met nu met tegels is belegd, daar komt groen voor terug.	**RBTT**
45	Dit project is zo uniek dat de Gemeente wellicht zou kunnen overwegen om hier een uitzondering op de 40/40/20 regel te maken om 15 tot 20 woningen met een mooie tuin te kunnen realiseren.	**KB**
46	De kans is groot dat de Wethouder hier niet mee akkoord gaat.	5.1,2,e
47	De kans is zeer groot bij de keuze van 40 woningen of bedrijfsruimte dat de bewoners voor bedrijfsruimte kiezen en dan heeft de Wethouder helemaal geen woningen. Bij de keuze 20 woningen of bedrijfsruimte kiest de buurt wellicht voor woningen. Een variant met minder woningen leidt waarschijnlijk ook tot minder juridische procedures uit de buurt, en dus tot minder vertraging voor het project. Dan is zowel de buurt als de ontwikkelaar blij.	**KB**
48	Het College heeft in de Woonagenda 2017 en als uitwerking	5.1,2,e

hiervan in via het 40-40-20 beleid vastgelegd dat er meer middensegment woningen gerealiseerd moeten worden. Hiervan afwijken ligt gevoelig en kan alleen met goede argumentatie.

49 Vanuit de Wethouder en het College hebben wij de opdracht om mee te werken aan de grote bouwambitie in de stad en om woningen toe te voegen. Op het moment dat wij een vergunningaanvraag voor 20 koopwoningen hebben dan moeten wij aan het stedelijk beleid van de Gemeente voldoen. Het is wellicht nog te proberen op bestuurlijk niveau. **MvdH**

50 De variant met 40 woningen zal tot een jarenlange procedure leiden in verband met protesten uit de buurt, waardoor de ontwikkelaar voor bedrijvigheid zal kiezen. Een variant met 20 koopwoningen voegt nog altijd meer toe aan de woningvoorraad dan bedrijvigheid. **KB**

51 Ik kan die gedachtengang goed volgen. De Wethouder voert stevig beleid en moet voldoen aan de doelstelling. Het is goed om de argumenten van KB te horen in het begin van het proces en niet meteen een voorkeursvariant te presenteren naar de omwonenden. Waar ligt het kantelpunt voor de buurt in de keuze voor woningen of bedrijvigheid? **MvdH**

52 Wij denken op basis van onze contacten, VVE-vergaderingen, de enquête enz. dat de buurt hier als volgt over denkt: het kantelpunt voor de buurt ligt rond de 20 woningen. Bij meer dan 30 woningen gaat de voorkeur uit naar bedrijvigheid, hoewel een bedrijf ook voor overlast kan zorgen. Hier is nog twijfel over. Als er gekeken wordt naar twee uitersten. Bij 40 woningen of bedrijvigheid is de keuze bedrijvigheid. Bij 10 woningen of bedrijvigheid is de keuze 10 woningen. Daarnaast zijn groen en beheersbaarheid belangrijke aspecten. **KB**

53 Bij 20 woningen krijg je grote woningen met een oppervlak van meer dan 100 m^2 en het is aannemelijk dat hier gezinnen komen te wonen. In dat geval kunnen er ongeveer 100 personen in het gebouw wonen.
- Bij 40 kleine woningen zullen er ongeveer 60 personen in het gebouw wonen
- Een bedrijfsgebouw zal ongeveer 180 personen huisvesten, uitgaande van 15 m2 per werkplek/werknemer.

Het Bouwbesluit stelt de eis voor een buitenruimte met bv een balkon voor woningen die groter zijn dan 50 m^2. Juist daarom zijn de woningen in het ontwerp kleiner dan 50 m^2. Dan heb je geen buitenruimte nodig en daarmee wordt overlast beperkt voor bestaande bewoners. De keuze ligt daarmee genuanceerder dan alleen het aantal woningen. **RBTT**

54 Grotere woningen sluiten wel beter aan bij wat nu gebruikelijk is in de buurt, waarbij een groot deel van de woningen in het blok in de rang 60-120 m^2 vallen. **KB**

Een buitenruimte op maaiveldniveau met een goed beplantingsplan en een beplante tuinmuur geeft minder overlast dan balkons voor omwonenden die niet op de begane grond wonen.

55 Concluderend, minder en grotere woningen leidt niet per se tot minder bewoners. Het lijkt er op dat de verschillende woonprogramma's en ontwerpen toch tot min of meer dezelfde dynamiek kunnen leiden. 5.1,2,e

56	Maar wel tot bewoning die beter aansluit bij wat gangbaar is in de buurt.	**KB**
57	Misschien is dat wel gewenst, want er is een groot tekort aan woningen met 3 à 4 slaapkamers in deze buurt.	**GPS**
58	Wat is de vervolgstap en wat kunnen wij communiceren naar de bewoners vanuit het stadsdeel?	**KB**
59	Wij moeten ons even beraden, en zullen over niet te lange termijn communiceren wat wij zien als vervolgproces.	**MvdH**