Verslag van de bewonersparticipatie tijdens het ontwerpproces herontwikkeling KPN centrale Filips van Almondestraat (FvA) te Amsterdam. Behorend bij de aanvraag omgevingsvergunning 9 september 2020 voor 20 woningen.

Inleiding

Medio 2010 heeft de KPN 51 locaties verkocht aan Cheops, zijnde een Nederlandse investering maatschappij. Aanleiding voor de verkoop door de KPN is de aanzienlijke afname van ruimtebehoefte door technologische ontwikkelingen (uitrol glasvezel, compactere telecom apparatuur, digitalisering). Alle verkochte centrales worden de komende jaren gemigreerd naar kleinere onderkomens. De centrale FvA behoort tot de categorie grotere centrales. In de overeenkomst van de centrale FvA is expliciet opgenomen de voorwaarde dat de KPN in de binnenplaats een nieuwe huisvesting kan realiseren.

December 2013 heeft Cheops een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de transformatie van de centrale naar 53 koopwoningen van ca 30 m2 voor studenten en starters. Als onderdeel van de aanvraag heeft Cheops 14 oktober 2015 een informatieavond georganiseerd om het plan en ontwerp te presenteren aan omwonenden en draagvlak te onderzoeken. Tijdens deze tumultueus verlopen bijeenkomst waren ca 40 bewoners aanwezig. Omwonenden vonden dat het plan te veel woningen omvatten en gaven suggesties voor andere doelgroepen dan starters en of studenten woningen. Er bestond grote angst voor geluidsoverlast en aantasting privacy. Het gebouw staat in een binnenplaats die functioneert als een klankkast. (Terzijde zij opgemerkt dat realisatie van dit plan een totale verstoring zou betekenen van de monumentale kwaliteiten van het interieur van het gebouw). Cheops zegde toe de opmerkingen en adviezen van bewoners te verwerken in een aangepast plan.

Bewoners participatie middels oprichting klankbord groep (afgekort KB)

Om een constructieve discussie met de ontwikkelaar en het stadsdeel West en om de mening van omwonenden te vertolken, is tijdens voormelde informatieavond de Klankbordgroep KPN centrale opgericht. Oorspronkelijk bestond de KB uit acht bewoners afkomstig uit verschillende delen van het omringende bouwblok. In 2018 en 2019 slonk de bezetting door verhuizingen naar 4 leden.

Als eerste activiteit hield de KB een digitale buurt enquête met wederom als resultaat; de bewoners zien 53 starters woningen niet zitten en zijn bang voor overlast van geluid en verlies van privacy. Deze uitkomsten zijn 11 juli 2016 door de KB besproken met de gebiedsportefeuillehouder welke toezegde de zorgen van omwonenden mee te geven aan Cheops voor verdere uitwerking van het plan en aanscherping ruimtelijke onderbouwing. Een wijziging van de centrale naar wonen stond tijdens het overleg niet meer ter discussie (gebiedsportefeuillehouder Fenna Ulichki 20 juni 2016).

GPS Vastgoed/Architectenbureau Rijnboutt

Vanwege de complexiteit en gebrek aan ervaring met herontwikkeling monumentale panden binnen het stedelijk weefsel waarbij bewonersparticipatie een belangrijke rol speelt, heeft Cheops medio 2017 de centrale verkocht aan GPS Vastgoed welke beschikt over de nodige ervaring in het bijzonder in Amsterdam. Voor het ontwerpproces heeft GPS het bekende Amsterdamse architectenbureau Rijnbout taan gesteld. Dit bureau beschikt over veel ervaring met herontwikkelingen van monumentale gebouwen veelal gesitueerd op gevoelige locaties.

Vanaf het moment dat GPS het eigendom heeft verkregen van de centrale, heeft de KB actief geparticipeerd in het ontwerpproces. Deze participatieperiode welke ruim 3 ½ jaar beslaat is afgerond met de presentatie d.d. 26 september 2019 van het definitieve plan zijnde het resultaat van een gezamenlijk ontwerpproces tussen initiatiefnemer, klankbordgroep en Stadsdeel. Tijdens de laatste bewoners informatiebijeenkomst heeft de KB verantwoording naar aanwezige bewoners afgelegd over haar werkzaamheden en standpuntbepaling.

Zorgvuldig participatie proces

Ten behoeve van een zorgvuldig participatieproces heeft GPS van alle bijeenkomsten met de KB en bewoners informatieavonden conceptverslagen gemaakt en deze toegestuurd aan alle aanwezigen. Na ontvangst van eventuele op- en aanmerkingen op de conceptverslagen heeft GPS deze verwerkt en vervolgens de definitieve verslagen verstuurd aan alle betrokkenen. Voor de informatieavonden voor alle bewoners heeft GPS ruim op tijd een uitnodiging verspreid via een huis aan huis bulletin. In deze uitnodigingbrieven werd kort een update gegeven van het ontwerpproces en de reden waarom een informatieavond werd georganiseerd voor de gehele buurt. Na presentatie van het concept definitieve plan heeft GPS een website gebouwd die omwonenden informeert over de voortgang van het project en de mogelijkheid biedt te reageren op de planontwikkeling en procedures. Verder verspreid GPS aan alle omwonenden van het omringende blok periodiek een informatie bulletin.

Tegelijkertijd met de participatie in het ontwerpproces tezamen met GPS/Rijnboutt en het stadsdeel onderhielden KB leden rechtstreekse contacten met ambtenaren en bestuurders van het stadsdeel.

Varianten studies Rijnboutt/ gemeentelijk beleid tijdens het ontwerpproces met participatie

Medio juni 2017 presenteert GPS/Rijnboutt een aangepast bouwplan omvattend 40 appartementen met een grootte tussen 45-100 m2 aan het stadsdeel. Afspraken; GPS dient een conceptaanvraag in voor een omgevingsvergunning. Dat is noodzakelijk voor het stadsdeel om het bouwplan te toetsen aan beleid en op basis waarvan het plan kan worden gepresenteerd aan KB en omwonenden. Vanwege ontwikkeling nieuw gemeentelijk 40-40-20 woonbeleid wordt het bovenstaande bouwplan aangehouden. Op 6 februari 2018 vindt overleg plaats tussen GPS en het stadsdeel en wordt meegegeven door het Dagelijks Bestuur (DB) niet principieel tegen woningen in de centrale in het binnenterrein is maar dat dit gezien de zorgen van omwonenden voor geluidsoverlast en mogelijke

aantasting van privacy voor omwonenden een haalbaar plan moet zijn. De uitkomsten van het bewonersoverleg wenst het DB mee te wegen in haar finale afwegingen en standpuntbepaling. Verder dient de invulling aan te sluiten op nieuw gemeentelijk 40-40-20 woonbeleid. Afwijken van het woonbeleid kan, op basis van Spelregels bij een transformatieproject, maar dit dient wel goed te worden gemotiveerd. Het stadsdeel stelt voor dat GPS/Rijnboutt verschillende varianten onderzoekt en doorrekent op basis van het 40-40-20 woonbeleid om te bezien welke variant het beste haalbaar is.

In Maart 2018 presenteert GPS/Rijnboutt 3 varianten aan het Stadsdeel;

- 10 koop loftwoningen
- Behoud bestaande Gemengde Doeleinden (bedrijfsverzamelgebouw etc.)
- 47 huurwoningen.

Het stadsdeel heeft naar aanleiding van de voorgestelde varianten als volgt d.d. 16 mei 2018 gereageerd.

Het DB wenst geen variant met 10 (zeer) grote woningen. Het voorkeursmodel met 47 huurwoningen bevat een aantal te kleine woningen van circa 28 m2. In overleg met GPS wordt afgesproken dat GPS nieuwe varianten door de architect laat uitwerken.

Inpandige verhuizing centrale

Naast de reactie op de nieuwe varianten van GPS, wenst het DB een nadere studie naar een variant met behoud van een nieuwe voorziening voor de KPN in het bestaande gebouw. Het DB volgt de bestaande beleidslijn om binnentuinen zoveel mogelijk van nieuwe bebouwing te vrijwaren en te verduurzamen. Het DB ziet mogelijkheden voor wonen in het bestaande gebouw, liefst in een omvang die beperkte impact op de bestaande woningen heeft.

In Juni 2018 presenteert GPS aan het stadsdeel een oplossing om de wens van het DB de KPN centrale intern te verhuizen, te realiseren. Hoewel hierdoor GPS ontwikkelruimte kwijtraakt en de ruimte voor de KPN een flinke ingreep betekent binnen het gebouw, levert het met name voor de omwonenden voordelen op zoals geen overlast in de binnentuin vanwege de bouw van een nieuwe centrale en niet 2.5 jaar lang nachtelijke activiteiten van KPN tijdens de transitie door het omlassen in de binnentuin.

Op 19 juni presenteert GPS/Rijnboutt op verzoek stadsdeel 3 nieuwe varianten;

- Scenario bedrijvigheid
- Scenario huurwoningen. 40 woningen variërend van 35 m2 tot 80 m2
- Scenario huurwoningen met patio's met oppervlakten variërend van 35 m2 tot 80 m2

Overleg d.d. 13-09-18 tussen KB, GPS en stadsdeel over nieuwe ontwerpvarianten

Op 13 september heeft GPS/Rijnboutt in aanwezigheid van diverse vertegenwoordigers van het stadsdeel en in aanwezigheid van de portefeuillehouder M. van der Horst 3 nieuwe ontwerp varianten gepresenteerd aan de KB. Vooraf heeft het stadsdeel wederom benadrukt te hechten aan bewonersparticipatie van het project en deze goed met de bewoners vorm te geven. Dat gaat via de eerste twee treden van de participatieladder *informeren en raadplegen*. Het stadsdeel hoort tijdens dit overleg graag de mening van de KB over de voorgenomen bouwplannen.

Na deze presentatie van de 3 varianten stelt de KB klip en klaar dat bezien vanuit de buurt er een voorkeur is voor een variant tot maximaal 20 koop woningen, de KB wenst geen huurwoningen, of starters of studentenwoningen. De KB verwacht dat kopers zich beter verhouden binnen een VVE tot de bestaande bewoners en verwacht hiervan de minste extra dynamiek. Eén lid van de KB is het niet eens, hij maakt zich zorgen om het toevoegen van extra woningen binnen het bouwblok. Een invulling met bedrijvigheid ziet de KB als tweede optie . De KB ziet liever geen variant met 40 woningen vanwege te grote dynamiek en een aantasting van het leefklimaat. De groene binnentuin en de restauratie en verbeterde aanzien van het gebouw en het dak vormen ook volgens de KB een meerwaarde.

Bij de keuze van maximaal 20 woningen leidt dit volgens de KB tot minder juridische procedures uit de buurt en tot minder vertraging van het project. Realisatie van minder maar grotere woningen sluit ook beter aan bij wat nu gebruikelijk is in de buurt, waarbij een groot deel van de woningen in het blok in de range 60-120 m2 vallen. Eigenaren hebben dezelfde belangen en zijn naar verwachting eerder aanspreekbaar. De KB benadrukt dat bij de herontwikkeling groen en beheersbaarheid belangrijke aspecten zijn.

De gepresenteerde variant met 40 huurwoningen zou volgens de KB tot jarenlange procedures leiden in verband met protesten uit de buurt. En een variant met 20 koopwoningen voegt nog altijd meer toe aan de woningvoorraad dan bedrijvigheid, aldus de KB.

De portefeuillehoudster sluit de bijeenkomst af met de opmerking dat het stadsdeel zich gaat beraden en op korte termijn zal communiceren met de KB over het vervolgproces.

Op 22 November 2018 informeert het stadsdeel de KB dat na de bijeenkomst van 13 september het Stadsdeel GPS, overeenkomstig de voorkeur van de KB, heeft verzocht een studie te verrichten naar een invulling van de centrale met maximaal 20 woningen. Voorts wordt de KB uitgenodigd voor een volgende bijeenkomst met als bespreekpunten de interne verhuizing KPN en nieuwe woningvarianten.

Overleg d.d. 14 januari 2019 KB, KPN, GPS en vertegenwoordigers Stadsdeel

Dit overleg is vooral bedoeld de KB te informeren over de verbouw en werkzaamheden van de KPN voor de inpandige verhuizing. Het stadsdeel licht toe dat er feitelijk sprake is van twee aparte

projecten en twee aparte aanvragen voor een omgevingsvergunning. 1) voor de inpandige verhuizing van KPN en later volgt 2) een aanvraag voor een bouwplan van GPS.

Tijdens dit overleg geeft de KPN een toelichting aan de leden van de KB over haar interne verhuizing binnen de bestaande centrale. De voorkeur van de KPN ging uit naar een nieuwe unit in de binnenplaats maar het stadsdeelbestuur stemt daar niet mee in en heeft de KPN en GPS opgedragen de nieuwe behuizing te integreren in de bestaande centrale. De nieuwe behuizing wordt daarom ondergebracht in een compacte ruimte aan de locatie Filip van Almondestraat 13 met een eigen toegang vanaf de openbare weg naast nr. 15.

Tijdens deze bijeenkomst geven de klankbordleden aan vooral benieuwd te zijn naar de uiteindelijke invulling of transformatie van de leegkomende centrale. Naar aanleiding van de uitkomst van de vorige bijeenkomst met de KB en het stadsdeel heeft Rijnboutt architecten 3 nieuwe woning-varianten ontworpen allen met maximaal 20 vrije sector woningen. De KB spreekt haar voorkeur uit voor 2 varianten. De derde variant wijst men af vanwege de extra te realiseren buitenruimte voor bewoners.

Het stadsdeel geeft mee dat indien de KB instemt met woningen, GPS in overleg met de gemeente de meest gewenste woningvariant, plus inrichting binnenterrein zal uitwerken en vervolgens opnieuw zal presenteren aan alle omwonenden.

Bewoners informatieavond gewenste woonvariant d.d. 26 september 2019

Voor deze bijeenkomst zijn alle bewoners van het omringende blok uitgenodigd middels een brief van GPS welke huis aan huis is verspreid. Aanwezig die avond zijn 27 buurtbewoners, vertegenwoordigers van de KPN, de portefeuille houder M van der Horst, ambtelijke vertegenwoordiging stadsdeel, leden klankbordgroep, architect en initiatiefnemer.

Vooraf aan de bijeenkomst heeft de KB een brief gestuurd aan omwonenden. In deze brief stelt de KB “na interne discussie zijn wij tot het volgende standpunt gekomen; de meeste leden van de KB hebben zich uitgesproken voor een bewoning van het binnen blok met maximaal 20 koopwoningen. De belangrijkste overweging hierbij is dat minder bewoners minder inbreuk zullen maken op de privacy van de omwonenden en beter aanspreekbaar zijn op hun gedrag”. Nadat het stadsdeel de KB heeft bericht dat GPS een ruimtelijke onderbouwing voorbereidt gebaseerd op maximaal 20 woningen, stemt de KB dan ook in met presentatie aan omwonenden.

Tijdens de informatieavond geeft de KB nog een toelichting over het ontstaan en reden van oprichting van de KB, de betrokkenheid bij het ontwerpproces en de behaalde resultaten. Ter aanvulling op het reeds eerder in de brief vermelde toelichting stelt de KB dat met maximaal 20 koopwoningen gemikt wordt op een andere doelgroep, dan het eerste Cheops plan (studenten en starters), die ook gebaat is bij kwaliteit en rust. In tegenstelling tot huurders voelen huiseigenaren zich meer verbonden met de totale omgeving. 3 van de 4 KB leden staan positief tegenover het nieuwe plan omvattend 20 koopwoningen.

Het vierde lid van de KB spreekt wel zijn waardering uit voor de kwaliteit van de combinatie GPS/Rijnboutt maar plaatst enkele kanttekeningen. Het stadsdeel verzuimt volgens hem zelf beleid te ontwikkelen inzake wonen in binnen gebieden; hij heeft weinig vertrouwen in het stadsdeel;

diverse varianten worden voor besproken tussen Stadsdeel en initiatiefnemer. Hij pleit voor interactie tussen omwonenden en het stadsdeel bestuur zonder gebouw eigenaar.

De portefeuillehouder peilt per persoon alle individuele meningen van de aanwezige bewoners. De meningen variëren van behoud van de bedrijfs-bestemming tot bewoning. Een aantal aanwezigen spreken direct hun voorkeur uit voor het gepresenteerde woonplan. Anderen geven de voorkeur aan behoud bedrijfsbestemming vanwege zorgen over geluidoverlast en/of aantasting van privacy.

De portefeuillehoudster stelt aan het einde van de bijeenkomst dat de enquête van 2015 is en gebaseerd op het oude Cheops plan omvattend 53 starterswoningen. Nadien is uit het midden van de bewoners een klankbordgroep geformeerd. Samen met het stadsdeel en GPS heeft de KB een proces doorlopen dat heeft geleid tot een genuanceerder ontwerp. Het ontwerp Rijnboutt omvat de helft minder woningen en geen studenten of starters. Verder is het moeilijk de overlast in te schatten bij een invulling met bedrijvigheid. Een gebruik als bedrijf of kantoor laat immers volgens het bestemmingsplan circa 180 werknemers toe in het gebouw (3.300 m2 gedeeld door 15 m2 per werknemer). Dat leidt hoe dan ook altijd ook tot drukte en dynamiek. Een afweging is dus mede gebaseerd op de dynamiek die 20 woningen meebrengt of de dynamiek die een invulling als bedrijf of kantoor meeneemt.

Vervolgtraject; GPS dient aanvraag in voor een omgevingsvergunning gebaseerd op maximaal 20 koopwoningen. Het stadsdeel maakt bij indiening een zorgvuldige afweging alle belangen

Verwerking uitkomsten bijeenkomsten met de KB en adviezen buurtbewoners in het definitieve woonontwerp

De bewonersparticipatie in het ontwerpproces is gestart met de oprichting van de Klankbordgroep tijdens de presentatie van het Cheops-plan aan de bewoners van het omringende blok d.d. 14 oktober 2015 en is geëindigd op 26 september 2019 met de presentatie van GPS/Rijnboutt van de gewenste woonvariant aan omwonenden. Vanaf de start stonden voor omwonenden 2 onderwerpen centraal namelijk de angst voor geluidsoverlast en of vrees aantasting privacy en hoe dit te beheersen. Gedurende het ontwerpproces zijn in overleg met de KB, het stadsdeel, de architect en initiatiefnemers vele varianten ontworpen en besproken. Het resultaat is gepresenteerd op de laatste bewonersavond.

De resultaten van de bijeenkomsten met de KB en bewoners informatie avonden zijn als volgt verwerkt in het ontwerp;

1). De intensiteit op de binnenplaats is sterk verminderd. In plaats van 53 studenten en starters studio's bevat het ontwerp 20 koopwoningen waarvan het profiel van de eigenaren sterk aansluit bij die van omwonenden. Eigenaren die ook belang hebben bij kwaliteit en rust en zich sterk verbonden voelen met de gehele omgeving.

2). Ter voorkoming dat het aantal woningen in de toekomst toeneemt en daarmee eventueel extra geluid en overlast, komt er een opname in de anterieure overeenkomst van een bepaling die ondersplitsing van woningen verbiedt.

3). De schil en het aanzien van het monument wordt zoveel mogelijk teruggebracht in oorspronkelijke staat. In verband met privacy voor omwonenden zijn er in het definitieve ontwerp aan het gebouw geen erkers, dakkapellen en balkons of andere uitwendige ruimten toegevoegd.

4) In een splitsingsovereenkomst komt een opname van een bepaling welke inhoudt het verbod op het realiseren van bouwwerken in de gemeenschappelijke tuin zoals schuurtjes of aanbouwen

5). De enige buitenruimte voor eigenaren omvat een terras in de vorm van vlonders op de begane grond die overlopen in de gemeenschappelijke tuin. Er komen geen privétuinen. In de anterieure overeenkomst opname van een bepaling die toeziet op het verbod van aanleg en inrichting private tuin.

6). De gehele binnenplaats wordt voorzien van een groene tuinmuur als verbeterde privacy schil tussen de centrale en omwonenden.

7). Een groen sedumdak en (geluids) isolatie aan de binnenkant van de woningen als nieuwe akoestische schil van het gebouw en verbetert aanzien.

8) Alle bestaande technische installaties worden van het gebouw verwijderd, zoals koelinstallaties, loopbruggen, etc. wat het aanzien van het gebouw sterk verbetert.

9). Herontwikkeling van de thans verharde binnenplaats die dienst deed als parkeer terrein tot een gemeenschappelijke tuin die door haar inrichting geluidsabsorberend werkt en door aanplant van bomen de privacy verbetert.

10) Opname in de VVE van toekomstige eigenaren van diverse bepalingen over beheer en gebruik gehele binnenplaats inclusief bepalingen die geluidsoverlast moeten voorkomen.

11) Teneinde bepalingen in de anterieure overeenkomst opgenomen welke eigenaren verplichten zich te onthouden van afgesproken activiteiten, worden voornoemde bepalingen opgenomen in de diverse notariële akten in de vorm van een kwalitatieve verplichting gekoppeld aan een ketting beding met een boetebepaling.

GPS Vastgoed