Gemeente Amsterdam West

Memo

Aan	5.1,2,e Poorter
Van	5.1,2,e
Kopie aan	5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e
Datum	Staf 16 november 2020

Betreft: stand van zaken project Filips van Almondestraat 15 – GPS en KPN

Beste 5.1,2,e

Met dit memo informeer ik je over de stand van zaken van dit project, in verband met de actielijst lopende gevoelige dossiers. Zoals met jou besproken in de overdrachtsdossiers transformatieprojecten op 10 september 2020 bestaat deze herontwikkeling uit twee aparte delen: 1) de inpandige verplaatsing voor een nieuwe centrale van KPN naar een kleinere ruimte en 2) een definitief ontwerp bouwplan van GPS voor 20 woningen. Ik voeg kortheidshalve dat memo overdrachtsdossier nog eens bij, zie de acties in het laatste deel: *Komende half jaar*.

Voor 1) de verbouw van KPN is op 16 juni 2020 een omgevingsvergunning verleend. Er was één pro forma bezwaar ingediend, ondertussen is dat aangevuld met inhoudelijk bezwaar. Het Juridisch Bureau heeft de zaak in behandeling en er zal een hoorzitting worden georganiseerd. GPS heeft op 24 september 2020 een bewonersinformatiebrief verspreid, huis aan huis, over de werkzaamheden die KPN uitvoert de komende periode. KPN is tweede helft oktober gestart met de werkzaamheden van de inpandige verbouw, die tot in 2022 zullen duren. De lopende bezwaarprocedure schort de werking van de omgevingsvergunning niet op. Er is tot nu geen verzoek ingediend bij de rechtbank om een voorlopige voorziening.

Voor 2) het bouwplan van GPS heeft GPS op 9 september 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor 20 woningen. Dit memo gaat verder over het proces van deze aanvraag tot aan vergunningverlening. Het betreft een aanvraag met een verzoek om te mogen handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening, dat is hier in hoofdzaak Wabo afwijken regulier voor wonen. De aanvraag is in behandeling bij VTH, de casemanager heeft op 15 oktober 2020 de aanvrager om aanvullende gegevens gevraagd. Deze moeten eerst nog aangeleverd worden en hebben betrekking op diverse zaken zoals brandweer, bodemonderzoek, ecologie en participatie. De beslistermijn van 8 weken + verlengen met 6 weken staat nu stil en gaat pas weer lopen nadat deze zaken aangeleverd zijn. Deze zg. fatale termijn kan worden opgeschort door VTH, o.b.v. een verzoek aan de ontwikkelaar. In de praktijk werkt de ontwikkelaar aan een dergelijk verzoek mee, dat is immers zijn belang omdat anders de aanvraag buiten behandeling moet worden gesteld, of geweigerd.

Pas nadat alle relevante stukken ontvankelijk zijn en de aanvraag compleet is, wordt de aanvraag voorgelegd aan Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten en Archeologie (CRK / M&A). De agendering voor een vergadering van CRK / M&A is daarom nu nog niet bekend. Het kan ook zijn dat

het Definitief Ontwerp niet direct akkoord is in bespreking in de CRK / M&A en er nog aanpassingen moeten komen en het DO opnieuw moet worden geagendeerd.

We bespreken op de staf de volgende punten, gebaseerd op de essentie van de aanvraag. De aanvraag zelf is gebaseerd op de uitkomsten van voorafgaande overleggen met het DB en de bewoners. Deze leiden tot afwegingen op 3 hoofdonderdelen:

- Afwijken van het bestemmingsplan waarin nu is geregeld dat het gebouw voor o.a. bedrijven of kantoren gebruikt kan worden: de zg. Gemengd Doeleindenbestemmingen.
- Instemmen met 100 % koopwoningen, mede gebaseerd o.b.v. een positief advies van de directeur G&O namens het college. Dit advies is momenteel in voorbereiding en komt voor een besluit genomen wordt.
- Het gebruik van het gebouw als woongebouw en de herinrichting van de binnentuin, dat tot andere leefomgevingsaspecten leidt. Dit is ook een uitkomst van de gevoerde participatie.

Het zal naar onze verwachting nog enige tijd duren voordat een definitieve omgevingsvergunning kan worden opgemaakt. De aanvraag is ook op 22 oktober 2020 op de Integrale adviestafel besproken. Daar werd overeengekomen dat een integraal advies op de aanvraag gewenst is.

Ik stel voor dat wij de aanvraag nog een keer op een volgende staf met jou bespreken nadat het integrale advies op de aanvraag is verkregen, in het bijzonder de afwegingen rondom het afwijken voor woningen en in samenhang met het in 2019 opgestelde en in de staf voor akkoord gegeven zogenoemde Afwegingskader. Daarbij is ook de uitkomst van de gevoerde participatie met omwonenden een belangrijk bespreekpunt. In de Ruimtelijke Motivering bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt door de aanvrager een paragraaf opgenomen over dit maatschappelijk overleg.

Daarnaast stel ik voor dat wij de stadsdeelcommissie informeren door middel van een brief namens jou voordat een besluit over de omgevingsvergunning genomen wordt. Deze brief verzenden wij op het moment dat de aanvraag en integrale advisering op jouw staf besproken wordt.

De aanvraag blijft dus nog enige tijd op de actielijst staan, totdat wij met een agendavoorstel komen voor een volgende stafbespreking.

Ik hoop jou voor nu voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Overdracht transformatieproject Filips van Almondestraat 15

Voor overleg Melanie en Maarten Poorter 10 september 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.

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 is één pro formabezwaar ingediend, wij verwachten dat een hoorzitting volgt via Juridisch Bureau. KPN is voornemens evengoed te starten met de verbouw.
- GPS zal voor aanvang van de verbouw een bewonersinformatiebrief verspreiden, onder regie van het stadsdeel.
- Een aanvraag voor de transformatie voor een woningbouwplan 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.